UNIONE INQUILINI
di Milano e Provincia
Costruiamo
l' organizzazione di massa
dei proletari
nei caseggiati e nei quartieri

INDICE

Capitolo 1

Introduzione. La lotta dei proletari contro i padroni delle case e della città.

Cos'è **L'UNIONE INQUILINI**

La società in cui viviamo, quella attuale in Italia, è una società che sempre più apertamente mostra il proprio carattere discriminatorio, di oppressione e sfruttamento di pochi sulla maggioranza.

Questo carattere discriminatorio ed oppressivo non appare certo solo all'interno delle fabbriche, esso si riproduce pari pari - quand'anche non si accentua - fuori dalla fabbrica, nel sociale, sia nelle scuole che nel territorio.

Nel territorio la discriminazione di classe è lampante: la classe operaia, i lavoratori, le masse popolari in generale vivono in case fatiscenti oppure in quartieri segregati, vivono in continua carenza di ogni tipo di servizio sociale, vivono sotto il continuo bombardamento ideologico dei padroni, vivono vedendosi rapinare dal carofitti e dal carovita quasi tutto il proprio salario.

Il terreno sociale, è per i padroni - in sostanza - il luogo dove continuare la propria oppressione sui lavoratori ed estenderla anzi a tutte le masse popolari, il luogo dove riprendersi con una mano quello che con l'altra erano stati costretti a concedere ai lavoratori.

Anche su questo terreno, dunque, deve sapersi sviluppare la risposta dei lavoratori, delle masse popolari, Risposta che rimetta in discussione, che concretamente ostacoli e respinga il modo in cui i padroni ci costringono a vivere, che parta dalla difesa del nostro salario.

Risposta di lotta, dunque, e risposta di massa: vale a dire lo svilupparsi di ampie lotte di massa, organizzate e con lunghe prospettive; vale a dire organizzarsi per difendersi da subito contro il modo capitalistico di costruire, organizzare e sviluppare le città.

Su questa esigenza di lotta e di organizzazione di massa è nata e si è sviluppata a Milano l'Unione Inquilini.

L'Unione Inquilini, infatti, in primo luogo è e vuole essere un'organizzazione di lotta dei proletari nei quartieri un'organizzazione che innanzitutto crede che per cambiare, migliorare le condizioni di vita dei lavoratori non bastino delegazioni e mozioni ma sia necessaria la lotta degli inquilini nei caseggiati, dei proletari nei quartieri.

L'Unione Inquilini, proprio per questo modo di intendere la lotta ai padroni di casa e ai padroni della città, è un'organizzazione di massa, il luogo in cui si organizzano i lavoratori tenendo presenti le prospettive generali di tutti i proletari, che siano dentro o fuori dall'Unione Inquilini, il luogo in cui ci si organizza a partire dal livello dei caseggiati rifiutando qualunque criterio di delega, ben sapendo che **"nessuno sa difendere gli interessi dei lavoratori meglio dei lavoratori stessi".**

Per l'Unione Inquilini rifiuto della delega significa: nei caseggiati costruire la propria istanza fondamentale e cioè **i comitati di caseggiati** che nel quartiere si organizzano nella forma di **attivi di quartiere** i quali a loro volta a livello cittadino danno vita alla **Unione Inquilini di Milano e provincia.**

E' da questa struttura, dall'esperienza di lotta di parecchi anni che l'Unione Inquilini ha ricavato alcune delle sue caratteristiche fondamentali.

In primo luogo la convinzione che i problemi sociali, il problema stesso dell'abitazione, non sono risolvibili in modo definitivo nella società attuale, in quanto la soluzione definitiva di tutti questi problemi può avvenire solo abolendo la logica di non costruire asili o case o servizi perchè l'utile che se ne trae è inferiore a quello che si può trarre costruendo, ad esempio, la tv a colori; abolendo, quindi, la logica dei padroni. Questa convinzione per l'Unione Inquilini significa innanzitutto una scelta di campo nella lotta tra proletari e padroni, tra la costruzione del socialismo e il mantenimento del capitalismo: una scelta per i proletari e per il socialismo!

Questa scelta significa individuare il "padrone" e il "capitalismo" anche e soprattutto nelle nostre lotte quotidiane contro il singolo padrone di casa o contro lo IACP: e da qui estendere la coscienza degli interessi generali dei lavoratori.

In secondo luogo il ribadire, contro ogni mistificazione, che la **casa è un diritto** fondamentale ed imprescindibile **dei lavoratori,** non una merce qualunque da assoggettare alle leggi del mercato, non un qualunque servizio sociale che può esserci o non esserci, e che comunque deve gravare unicamente sullo stato e non anche direttamente sulle tasche dei padroni privati. Da qui il rifiuto cosciente di assegnare un"**equo profitto**" o una "**equa rendita**" ai padroni, privati o di stato che siano; da qui la parola d'ordine che è propria ed originale dell'unione Inquilini e del movimento di lotta nei quartieri dello **"affitto proporzionale al salario"**, svincolando l'affitto quanto più lo permettono le lotte e i rapporti di forza tra le classi, dai criteri di "vendita di posizione", di "guadagno privato" e legandolo invece alle capacità reali di acquisto dei lavoratori, alle loro esigenze e bisogni.

In terzo luogo **la volontà di portare fino in fondo il confronto e l'azione comune con il movimento operaio nelle fabbriche,** sia nelle sue componenti che per linea politica e stile d'intervento sono omogenee con l'Unione Inquilini, **sia nelle strutture sindacali di base, in particolare** i Consigli di **Fabbrica, le Leghe Sindacali di Zona, i Consigli Unitari** di Zona intercate-[illegible]

In quarto luogo il rifiuto netto e preciso, di ogni logica legalistica e legalitaria delle lotte, logica che fa passare tutto attraverso gli avvocati, le preture,i processi, le lettere e basta. Questo rifiuto dell'Unione inquilini parte dalla convinzione che Magistratura e Giustizia sono strumento di oppressione della borghesia contro i lavoratori. Ma certo tale rifiuto non significa non sfruttare fino in fondo gli spazi e le contraddizioni che la legislazione apre, infatti a questa legislazione è dedicata tanta parte del presente libro e a tale fronte legale per anni l'Unione Inquilini ha dedicato tanta parte dei propri sforzi.

In quinto luogo **la convinzione che** per quanto riguarda le lotte dei lavoratori e la loro organizzazione **ogni settarismo deve essere bandito, ogni occasione di unità deve essere ricercata ed attuata.**

Per questo,il presente libro è dedicato non solo ai comitati e ai tesserati dell'Unione Inquilini, non solo ai lavoratori e agli inquilini disposti a lottare e ad organizzarsi, ma è dedicato anche ai Comitati Inquilini, di caseggiato, già esistenti in tutta Milano, in tutta Italia, ai compagni dei Comitati di Quartiere,dei Collettivi di Paese, ai compagni che lottano o stanno avviando lotte nei quartieri e nei paesi. E' il modo che l'Unione Inquilini ha di mettere in comune le esperienze e gli insegnamenti tratti in anni di lotta, e il modo di fare una proposta unitaria di organizzazione e di lotta.

Il Comitato Direttivo dell'Unione Inquilini di Milano e provincia.

Nota del Comitato di Redazione

Questo libro rappresenta la rielaborazione delle esperienze che a partire dal '68 l'Unione Inquilini ha fatto.

E' la sintesi del nostro patrimonio di lotta. Le necessittà di essere strumento di informazione ne accentuano il carattere di manuale e in parte accentuano gli aspetti legali - le leggi, le lettere - a scapito parzialmente degli aspetti più propriamente politici dello scontro tra proletari e padroni in ogni lotta di caseggiato e di quartiere. Questa è una necessità, lo ripetiamo, con una scelta. Abbiamo inoltre cercato di ovviare il problema accompagnando alcuni capitoli da illustrazioni di lotte significative. Speriamo di esservi riusciti.

Comitato di Redazione dell'Unione Inquilini di Milano e provincia.

Capitolo 2

Cacciare la paura. Formare i comitati di caseggiato.

1 - **Paura e rassegnazione**

Chiuso nel proprio appartamento, solo di fronte ad un padrone di casa - privato o pubblico - che appare onnipotente con la sua schiera d'amministratori ed avvocati, l'inquilino tante volte non riesce a vincere un senso di paura e di rassegnazione e tante volte non riesce ad uscire dall'individualismo e dal legalismo. Chiuso in casa ed isolato, infatti, ben difficilmente può non tanto vincere contro il padrone di casa, quanto avere il coraggio e la voglia di lottare.

Eppure i problemi di un inquilino sono sempre anche quelli del suo vicino, sono quelli di tutti gli inquilini del caseggiato.

2 - **Il comitato di caseggiato**

Bisogna partire proprio da questa realtà: i problemi di ognuno, lo scontro col padrone di casa, gli aumenti dello affitto, le tariffe della luce più care, sono i problemi dell'intero caseggiato.

Si deve convocare allora **l'assemblea di caseggiato**: qui con la partecipazione di tutti gli inquilini si affrontano i problemi concreti, li si individua in una piattaforma di caseggiato, si discutono le forme di lotta per ottenere quel che si vuole; si discute sul modo di organizzarsi, ed infine si individuano insieme tra tutti i partecipanti all'Assemblea alcuni tra gli inquilini più combattivi più attenti e capaci a sentire il polso dell'intero caseggiato.

Questi inquilini, in pratica questi delegati, formano il comitato di caseggiato, momento di direzione della lotta nel caseggiato, che in rapporto con tutti gli altri comitati di caseggiato da vita all'Attivo di quartiere.

3 - **Piattaforma e contrattazione collettiva**

In ogni momento questi delegati, questo Comitato di caseggiato è revocabile dall'Assemblea ed è l'Assemblea a prendere le decisioni più importanti sulla piattaforma e sulla trattativa.

Lo sbocco delle lotte del caseggiato è infatti la trattativa col padrone (o IAPC) che porti a concreti risultati per tutti gli inquilini. Tale contrattazione collettiva è importante proprio perchè rompe l'isolamento e la magia del contratto d'affitto come un patto tra sole due persone, ma pone invece sul piatto un altro elemento, la forza organizzata dagli inquilini.

4 - **Riconoscimento**

Per quanto riguarda il riconoscimento, da parte dei padroni, del comitato di caseggiato come controparte, questo non è un problema di sigle o altro: si è riconosciuti come controparte solo quando si hanno alle spalle delle lotte.

5 - **Bacheca e agibilità politica**

Un altra delle conquiste da raggiungere è l'agibilità politica nel caseggiato, la possibilità di convocare assemblee, riunioni, girare per le scale, attaccare manifesti e comunicazioni. Riportiamo qui di seguito una lettera - tipo di richiesta di BACHECA.

UNIONE INQUILINI di Milano e prov.
COMITATO DI CASEGIATO DI V............. N. ....
data

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE........
....

Gli inquilino dello stabile di V..... N......., organizzati nel comitato di caseggiato dell'Unione inquilini, comunicano a codesta amministrazione la decisione di installare in luogo visibile una bacheca nella quale affiggere tutte le comunicazioni sulle questioni dello stabile e le convocazioni di assemblee e riunioni.

Siamo certi che codesta amministrazione non vorrà impedire questo diritto d'organizzazione e d'informazione degli inquilini.

In caso contrario sarà inevitabile un deterioramento ulteriore dei rapporti con codesta amministrazione.

PER IL COM. DI CASEGGIATO............

Capitolo 3

Il contratto d'affitto. Il canone e le spese. Il deposito cauzionale. La registrazione del contratto.

1 - **Chi ben comincia.** Avere tutte le carte a posto, tenere in una cartelletta ben custoditi il contratto d'affitto, le bollette pagate con i tagliandi dei conti correnti, le lettere e le comunicazioni del padrone di casa o del suo amministratore, le copie di proprie eventuali lettere: questo è una regola elementare ma importante perchè spesso proprio con questa documentazione in mano è possibile respingere le manovre del padrone di casa.

2 - **Il contratto.** Quando si va a fare il contratto bisogna:
a) **conoscere** il nome e il livello di affitto pagato dall'inquilino precedente: nella stragrande maggioranza dei casi (vedi capitolo successivo) è in vigore il blocco del canone e quindi il nuovo inquilino deve pagare quanto il precedente o poco più.
Se il padrone non fornisce la documentazione l'inquilino può cercare l'inquilino precedente e produrre la prova - una ricevuta di affitto o copia del contratto - dell'affitto precedentemente pagato dall'altro inquilino. Ci sono vari modi per scoprire l'inquilino precedente: o domandare ai vicini di casa, che a volte sono ancora in contatto; o guardare la vecchia targhetta e quindi cercare sull'elenco telefonico, o chiedere alla portinaia, che dovrebbe avere l'indirizzo nuovo per poter smistare la posta, o persino al postino; o guardando le bollette di luce e gas.
b) **leggere** attentamente il contratto, di cui - in allegato al presente capitolo - riportiamo il tipo più frequentemente usato a Milano e nella provincia, della ASSOCIAZIONE MILANESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA.

Prestare particolare attenzione alle norme che vengono aggiunte a macchina in fondo al contratto.
c) **Verificare** che sia ben distinta la cifra dell'affitto da quella delle spese. Verificare inoltre che la specificazione della voce spese da parte dell'inquilino non contenga altre cose rispetto alle seguenti: **Portierato, energia elettrica, parti comuni, trasporto rifiuti solidi urbani, acqua, riscaldamento, forza motrice ascensore dove quest'impianto esiste;**
d) **richiedere,** a norma di legge, copia del contratto.

Nel caso che il padrone non abbia mai consegnato copia del contratto - sicuramente stipulato - è necessario inviare al padrone di casa, o al suo amministratore una lettera del seguente tenore:

DATA

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE......
....

RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO
Il sottoscritto inquilino (i sottoscritti inquilini)......
Abitante nello stabile da voi amministrato in via......al numero......
invita codesta amministrazione a trasmettere, quanto prima e comunque nonoltre 20 giorni dall'accoglimento di questa raccomandata, copia o fotocopia del contratto di locazione in corso e per il quale fino al 1972 gli inquilini hanno sempre provveduto al rimborso della tassa di registrazione
QUESTA RICHIESTA VIENE FATTA A NORMA DI LEGGE.

Saluti

L'inquilino (gli inquilini)
....

3 - **La clausola ISTAT**
A volte i padroni di casa hanno aggiunto nei loro contratti una clausola che cerca di agganciare il livello dell'affitto all'aumento del costo della vita tramite aumenti in corrispondenza degli scatti trimestrali calcolati secondo i punteggi ISTAT o simili. A parte che nella maggioranza dei casi ci si trova di fronte a delle aperte illegalità rispetto al blocco del canone, la legge 495 del 1973 sancisce l'inefficacia a partire dal 24-7-73 di tutte le clausole contrattuali che prevedono un aumento del canone secondo i dati ISTAT. Ciò significa che l'inquilino fin dal 24-7-73 deve corrispondere solo il canone d'affitto inizialmente pattuito in contratto, cessando di corrispondere gli eventuali adeguamenti già corrisposti in precedenza in virtù della clausola ora abolita.
Resta fermo inoltre che tale clausola, se contenuta in contratti stipulati prima del 29-11-69, è da considerarsi nulla ed inefficace in forza delle leggi di blocco del canone 833 del '69 e 1444 del '63, la cui validità tuttora permane: gli aumenti eventualmente strappati in questo caso da parte del padrone all'inquilino (vedi cap. sulle leggi di blocco) devono essere restituiti.

4 - **Registrazione contratto**
Per quanto riguarda la tassa di registrazione del contratto fino al 31-12-1972 l'inquilino doveva pagare annualmente:

il 4 per cento sul canone e sulle spese previste in contratto se lo stabile non era censito nel nuovo catasto edilizio urbano;

il 6 per cento sulla vendita catastale rivalutata se lo stabile era censito nel nuovo catasto edilizio urbano.

Attualmente, per legge, l'inquilino a partire dall'1-1-74 per registrazione del contratto:

non deve pagare nulla se l'importo complessivo di canone e spese previsto nel contratto non supera lire 600.000 annue;

L'1 per cento su canone e spese se l'importo complessivamente va da lire 600.001 a 1.500.000 annue;

Il 2 per cento se l'importo complessivo annuo va da lire 1.500.001 in sù.

Ogni inquilino deve quindi fare i propri conti e vedere se e quanto deve pagare di tassa di registrazione e rifiutandosi di pagare ciò che non deve e chiedendo sempre la copia **registrata** del contratto, poichè il più delle volte i padroni intascano i soldi ma non registrano un bel niente per non pagare troppo di tasse sulle locazioni.

5 -La cauzione

In base alla legge 841 del 1973 il deposito cauzionale per ogni tipo di contratto, in qualunque momento sia stato stipulato deve essere pari a 2 mensilità del canone pattuito (escluse le spese) e in base alla legge 833 del 1969 deve essere versato su libretto vincolato intestato all'inquilino con l'accredito degli interessi maturati dal 1-12-1969.

L'inquilino che abbia già versato nel passato una cauzione superiore alle 2 mensilità - in pratica tutti i contratti stipulati prima del '74, visto che la consuetudine era di 3 mensilità - ha diritto al rimborso della somma eccedente. Nel caso che il padrone di casa non ottemperi a questo diritto dell'inquilino, questi può automaticamente detrarsela dall'affitto, saltando una mensilità.

Il versamento del deposito non è una regola fissa: se alla stipulazione del contratto il padrone non lo chiede non ha più diritto successivamente di pretenderlo.

Riportiamo qui di seguito una lettera - tipo per la richiesta di restituzione della cauzione eccedente:

UNIONE INQUILINI di Milano e Provincia
ATTIVO DI QUARTIERE ....
COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......... N°........
data..........

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE...........
....

RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO
I sottoscritti Inquilini di via....... n. ...... organizzati nell'UNIONE INQUILINI chiedono ai sensi della legge n. 841 del 22 dicembre 1973:

1 - la restituzione entro 20 giorni dal ricevimento della presente di parte della cauzione pari ad una mensilità del canone pattuito, con l'accredito degli interessi maturati;

2 - il versamento della somma restante su libretti bancari nominativi con l'accredito degli interessi che maturano comunicando a ciascun inquilino il numero del libretto e l'istituto bancario presso il quale si è provveduto al versamento.

Nulla riscontrando e senz'altro avviso i sottoscritti inquilini prenderanno la decisione di adire le vie legali e di autoridursi di una mensilità il canone per il prossimo trimestre.

Saluti

Gli Inquilini
....

6 - Contratto mai stipulato

In alcuni casi, i padroni - che pur di non pagar tasse farebbero qualunque cosa - non fanno neppure i contratti. Questa è una situazione di assoluta illegalità da parte del padrone. C'è da dire che le stesse ricevute dei pagamenti dell'affitto nel caso di una causa legale possono avere valore legale e vale la ricevuta più vecchia, con valore simile al contratto legale per quanto riguarda tutte le questioni dei blocchi.

In questi casi è possibile fare delle lotte, ma è certamente meglio consultarsi in precedenza con gli attivisti dell'Unione Inquilini.

7 - Doppio contratto.

Un altro dei sistemi usati dai padroni per gabbare gli inquilini è quello del "doppio contratto".

Vale a dire: viene stipulato un contratto con una certa cifra e poi all'inquilino si presenta una bolletta maggiorata. Spesso per paura, perchè non si sa la legge, perchè l'inquilino sa che un altra casa non la trova, la manovra del padrone riesce. Ma è del tutto illegale; al padrone si invia su C/C o vaglia solo la cifra pattuita alla stipulazione del contratto e niente altro, e si rifiutano i bigliettini irregolari che richiedono cifre maggiori.

ALLEGHIAMO UN MODULO DI CONTRATTO TIPO EDITO DALLA ASSOCIAZIONE MILANESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA...

COPIA PER INQUILINO

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(1) MILANO li 10-9-74

— 1° Con la presente privata scrittura (2) Amministrazione GALLIZIA e FOSSATI - Via [illegible] MILANO

concede in locazione a [illegible] nato a Milano [illegible] che accetta, i locali siti in MILANO Via [illegible] N. [illegible]

Sc. === Piano III° in numero di due locali

ad uso esclusivo di abitazione

— 2° La locazione ha la durata di anni UNO e mesi ===

cioè dal 29 SETTEMBRE 1974 al 29 SETTEMBRE 1975

— 3° Il corrispettivo annuo di locazione è stabilito come appresso:

L. 300.000/ (Trecentomila)

oltre 100.000/ (v.art.20 retro) per rimborso spese salvo conguaglio e così in totale

L. 400.000/ da pagarsi al domicilio del locatore in n. 4

rate trim. anticipate di L. 75.000/ + spese alle seguenti scadenze

29.9/ 29.12/ 29.3/ 29.6

— 4° Il servizio di riscaldamento, che l'inquilino è tenuto ad accettare nei modi e termini stabiliti dal Regolamento Inquilini e dagli Usi e Consuetudini locali avrà di regola la durata di 150 giorni. — 5° Il mancato pagamento, totale o parziale, anche di una sola rata del canone di fitto o del riscaldamento o della quota per gli accessori, decorsi otto giorni dalle convenute scadenze determina la risoluzione *ipso jure* del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. si conviene l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 c.c.

(1) Chi presenta per la registrazione un atto che non contiene l'indicazione della data è punito con la pena pecuniaria da L. 50.000 a L. 500.000 Art. 72 decreto P.R. del 26-10-72 N. 634.

(2) Indicare le generalità ed il domicilio, e nel caso di società, indicare la ragione sociale, la sede, il nome del legale rappresentante e di questi il luogo e data di nascita.

ipso jure la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c. — 19° Qualora una delle parti contraenti non abbia dato all'altra la disdetta per atto legale, o a mezzo di raccomandata consegnata alla posta (3) tre (3) mesi prima della scadenza della locazione, il contratto ancorchè a termine si intenderà rinnovato agli stessi patti e condizioni, salvo quanto convenuto all'art. 6 relativamente alla consistenza del canone, per un altro anno e così di seguito.

20) Si precisa che il corrispettivo delle spese accessorie di acqua, luce scale, portineria, spazzini ecc. è a carico dell'inquilino e da rimborsare a parte, in via posticipata, a semplice richiesta dell'amministrazione. 21) E' fatto divieto di subaffitto (i locali vengono occupati da n.3 persone) 22) E' fatto inoltre divieto di tenere cani; - sosta e lavaggio auto in cortile e spazi comuni e così pure motocicletta, biciclette ecc. 23) Il pagamento a mezzo Banca non costituisce deroga ai disposto degli obblighi previsti dal contratto di affitto.

A norma degli artt. 1341 e 1342 codice civile le parti, previa lettura di ogni clausola e rilettura di quelle del presente contratto di cui ai punti 4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-17-18-19, dichiarono espressamente di approvarle. e così pure i patti dattiloscritti. Ritirato copia del presente contratto.

(Apporre le firme) L'Inquilino

La formalità della registrazione viene richiesta dalle parti intervenute.

La Proprietà (Amm.ne GALLIZIA-FOSSATI) L'Inquilino

(Apporre le firme)

(3) Tre o sei mesi.

Edito dalla ASSOCIAZIONE MILANESE DELLA PROPRIETA' EDILIZIA - MILANO - Via Meravigli, 3

Mod. S-1/1 - 1974

Capitolo 4

Proroga dei contratti. Blocco dei fitti. Disdette.

1. **Cosa vuol dire proroga dei contratti**

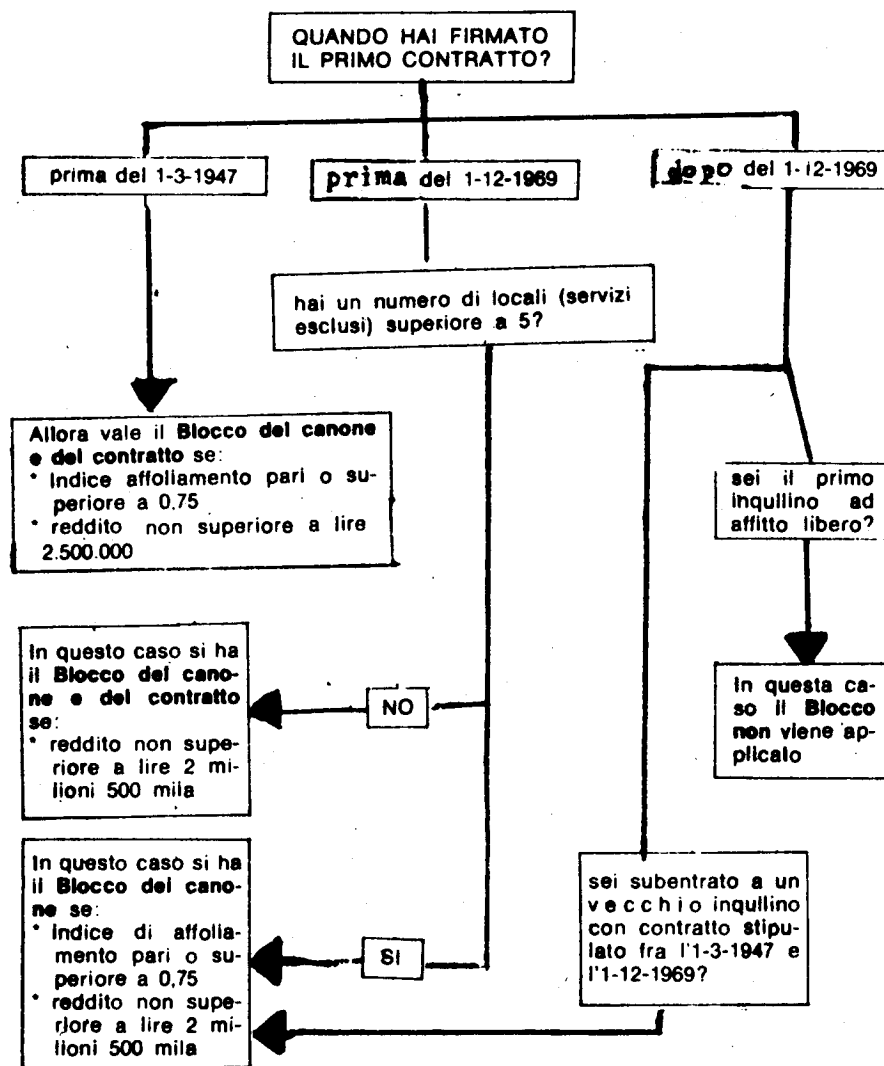
La proroga del contratto significa che il contratto non ha più la scadenza fissata nel modulo, ma che la sua vera scadenza è fissata dalla legge e quindi ogni disdetta è illegittima e priva di qualsiaśi valore.

Per tutto il periodo della proroga il contratto non potrà essere disdetto e quindi PER NESSUNA RAGIONE occorrerà firmare nuovi contratti che spesso le amministrazioni mandano agli inquilini.

2. **Cosa vuol dire blocco dei fitti**

Il blocco dei fitti significa che i canoni non possono essere aumentati, anche se la locazione viene stipulata con un nuovo inquilino.

Sono nulli tutti gli aumenti comunque richiesti e le relative somme illegittimamente incassate dalla proprietà devono essere restituite agli inquilini.

3. **Quali sono state le norme relative alle locazioni con la legge n. 833, 26 novembre 1969**

4. **Quali sono state le norme relative alle locazioni con la legge n. 459, agosto 1973**

Poichè la proroga dei contratti e il blocco degli affitti scadevano il 31 dicembre 1973, con la legge n. 495 si provvide a portare proroga e blocco al 31 gennaio 1974, per quegli inquilini che erano iscritti a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1972 per un reddito complessivo netto inferiore a 4.000.000 lire.

(Per la determinazione della proroga e del blocco, vengono quindi a cadere i dati sull'indice di affollamento e sul numero di locali)

5. **Quali sono state le norme relative alle locazioni, con la legge 841, dicembre 1973**

Poichè la proroga dei contratti e il blocco degli affitti scadevano il 31 gennaio 1974, con la legge n. 841 si provvide a portare proroga e blocco al 30 giugno 1974, per quegli inquilini che erano iscritti a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1972 per un reddito complessivo netto inferiore a 4.000.000 lire.

Inoltre si stabilì che la morosità POTEVA E PUO' TUTTORA costituire causa di risoluzione dei contratti di locazione solo quando si protragga per almeno due mesi, oppure tre mesi se le condizioni economiche dell'inquilino sono precarie.

6. **Quali sono le attuali norme relative alle locazioni con la legge n. 351, agosto 1974**

a) LAVORATORE
se abiti una casa, con: CONTRATTO STIPULATO PRIMA DEL 1^ marzo ~~1974~~ 1947
(si tratta di locazioni ininterrottamente soggette a proroga legale)

art. 1

— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare dell'anno 1972 con un reddito complessivo netto non superiore o uguale a L. 1.200.000, il tuo affitto non potrà variare;
— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare dell'anno 1972 con un reddito complessivo netto superiore a L. 1.200.000 e non superiore o uguale a L. 4.000.000, il proprietario di casa ti può chiedere un aumento dell'affitto non superiore al 20 per cento del fitto che pagavi al 31-12-1964 e determinato a norma dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1960;
— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare dell'anno 1972 con un reddito complessivo netto superiore a L. 4.000.000, l'affitto non ti può essere aumentato più del 20 per cento come sopra; ma alla scadenza del contratto di locazione, purchè sia stabilita entro il 30 giugno 1975, il fitto ti potrebbe essere ulteriormente aumentato del 5 per cento;

CONTRATTO STIPULATO DAL 1^ marzo ~~1974~~ 1947 al 1^ gennaio 1953
(si tratta di locazioni ininterrotamente soggette a proroga legale)

art. 1

— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare del 1972 con un reddito complessivo netto non superiore o uguale a L. 1.200.000 il tuo affitto non potrà variare;
— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare del 1972 con un reddito complessivo netto superiore a L. 1.200.000 e non superiore o uguale a L. 4.000.000, il padrone di casa ti può chiedere un aumento dell'affitto non superiore al 10 per cento del fitto determinato a norma dell'articolo 1 della legge 6 novembre 1963, n. 1444;
— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare del 1972 con un reddito complessivo netto superiore a L. 4.000.000, l'affitto non ti può essere aumentato più del 10 per cento come sopra, ma alla scadenza del contratto di locazione, purchè sia stabilita entro il 30 giugno 1975, il fitto ti potrebbe essere ulteriormente aumentato del 5 per cento;

CONTRATTO STIPULATO DAL 1^ gennaio 1953 al 30 novembre 1969

art. 1 bis

— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare del 1972 con un reddito complessivo non superiore o uguale a L. 4.000.000, il tuo affitto non potrà variare;
— Se sei iscritto a ruolo per l'imposta complementare del 1972 con un reddito complessivo superiore a L. 4.000.000, il padrone di casa, alla scadenza del contratto di locazione, purchè sia stabilita entro il 30 giugno 1975, ti potrebbe aumentare il fitto non più del 5 per cento;

CONTRATTO STIPULATO DAL 1^ dicembre 1969 ad oggi

art. 1 bis

— L'importo dell'affitto deve corrispondere all'affitto dovuto al padrone di casa, anche se da un altro inquilino, alla data del 1^ gennaio 1971;
— Se il padrone di casa ha praticato aumenti sull'affitto che l'inquilino pagava alla data del 1^ gennaio 1971, questi aumenti sono ridotti in misura tale che non superino il 10 per cento dell'affitto dovuto al padrone di casa, anche se da un altro inquilino, alla data del 1^ gennaio 1971;
— Nel caso di appartamenti affittati PER LA PRIMA VOLTA dopo il 1^ gennaio 1971 (nel caso di palazzi nuovissimi quindi), l'ammontare dell'affitto non può superare quello corrispondente all'affitto iniziale della locazione, anche se stipulato con un altro inquilino.
b) Inoltre i contratti di locazione sono prorogati sino alla data del 30-6-75, per quegli inquilini che siano iscritti a ruolo per l'imposta complementare per l'anno 1972 per un reddito complessivo netto non superiore o uguale a 4.000.000 lire.
c) L'unico criterio per determinare il reddito è l'iscrizione a ruolo per l'imposta complementare del 1972 e ogni altro metodo (telefonate in ditta, indagini su doppi lavori) deve essere respinto. E ogni accertamento è al carico del padrone.
d) Ai fini della applicazione delle norme **per la regolamentazione dei canoni dei contratti stipulati dopo il 1969**, i padroni di casa sono obbligati a fornire all'inquilino, ENTRO 30 GIORNI DALLA RICHIESTA, le generalità dell'inquilino che eventualmente abitava precedentemente nel-

l'alloggio e l'importo dell'affitto pagato sempre dall'eventuale inquilino precedente.

Se il padrone di casa si rifiuta di fornire questi dati, le somme versate dall'inquilino in violazione della legge possono essere computate in conto canone.

Riportiamo qui di seguito una lettera tipo sull'argomento:

UNIONE INQUILINI di Milano e Provincia
QUARTIERE.......
COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA...... N.......
data.......

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE ....

RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO

I sottoscritti inquilini di via .... n. ..... organizzati nell'Unione Inquilini chiedono di sensi della legge n. 351, agosto 1974, art. 1 bis.

— Le generalità dei rispettivi inquilini abitanti precedentemente gli alloggi degli inquilini sottoscritti;

— Gli importi degli affitti versati dai rispettivi inquilini abitanti precedentemente gli alloggi degli inquilini sottoscritti.

In assenza di una risposta positiva entro 30 giorni dall'invio della presente, gli inquilini sottoscritti, in base alla legge n. 351, agosto 1974, art. 2 SEXIES, qualora avranno riscontrato irregolarità rispetto alle leggi di blocco, computeranno in conto canone le somme versate in violazione della legge.

Distinti saluti

FIRME ....
....

e) Nel caso di contratti e affitti bloccati dalla legge, ogni disdetta (finita locazione) è illegittima.

Per quegli inquilini che abitano in alloggio non beneficiante delle leggi di blocco, la disdetta avanzata dal padrone di casa vale se è inviata all'inquilino 3 mesi prima dello scadere del contratto.

Riportiamo qui di seguito una lettera che riporta il rifiuto di una disdetta illegale:

UNIONE INQUILINI di Milano e Provincia
QUARTIERE......
COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......N....
data
RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO

SPETT. AMM......

I Sottoscritti inquilini di via...... N.... organizzati nell'Unione Inquilini, comunicano che gli stessi hanno diritto di continuare ad abitare negli attuali alloggi, agli stessi patti e condizioni del contratto in corso sino alla data di entrata in vigore della legge relativa alla disciplina organica delle locazioni anche in materia di canoni e comunque fino al 30-6-75, ai sensi della legge 351, agosto 1974

FIRME......

7 -Come mai tutte queste leggi

I padroni di casa, che tante volte sono gli stessi delle grandi fabbriche, non vanno spesso d'accordo e allora una volta emanano una legge tipo la 865 che stimola investimenti pubblici per la costruzione di case popolari, un'altra volta i decreti delegati del Governo Andreotti che si rimangiano i buoni propositi della legge precedente, un'altra volta ancora una legge (la 495) che proroga i contratti di ben 30 giorni... Tanti sono gli interessi da salvaguardare!

I padroni e la DC che li rappresenta, insomma, non certo sono animati da una volontà riformatrice costante, effettiva, crescente... Usano piuttosto le leggi per regolare ed incrementare i loro interessi, o per parare i colpi, se le lotte dei lavoratori premono.

8 -Cosa dicono i lavoratori organizzati nell'Unione Inquilini

Noi diciamo che le nostre lotte, la nostra organizzazione e la nostra coscienza politica sono l'unica garanzia di miglioramenti che vadano nel senso della conquista del DIRITTO AD UNA CASA DECENTE CON AFFITTO PROPORZIONATO AL SALARIO.

Noi sappiamo che chiedere ai padroni questo diritto, vorrebbe dire chiedere di rinunciare ai loro profitti, chiedere di dare le case grandi alle famiglie numerose, le case sfitte ai baraccati...

Queste cose noi non le abbiamo mai lette sui giornali!

Ma se solo la nostra lotta può imporre ai padroni miglioramenti concreti per le nostre condizioni abitative, ogni minimo passo avanti, ogni spazio aperto anche dalle leggi va difeso e sfruttato, perchè conquistato dalle lotte dei lavoratori e base per lotte più avanzate.

Capitolo 5

Le spese accessorie. Ciò che spetta al padrone e ciò che spetta all' inquilino.

Le spese accessorie. Ciò che spetta al padrone e ciò che spetta all'inquilino
1 - **Le spese** Se da un lato esiste la legge sul blocco che dovrebbe difendere l'inquilino da ogni aumento dell'affitto, dall'altra parte il padrone di casa ha la possibilità di far pagare anche il doppio dell'affito, aumentando le spese.
2 -**Cosa sono le spese?** Le spese sono una specie di acconto che l'inquilino dà al padrone per poter godere dell'uso di alcuni servizi (portineria, riscaldamento, ascensore ecc.). Ogni trimestre quando si paga l'affitto si da una certa cifra anche per le spese. Alla fine dell'anno c'è il CONGUAGLIO SPESE e cioè: se le spese sono state di più è l'inquilino che deve pagare altri soldi, se le spese sono state di meno il padrone "dovrebbe" restituire i soldi.
3 -**Quali sono le spese a carico degli inquilini** Oltre al canone gli inquilini dobbono rimborsare alla proprietà le spese di quei servizi di cui effettivamente godono e cioè:
- Portierato, energia elettrica, parti comuni, trasporto rifiuti solidi urbani, acqua, riscaldamento, forza motrice ascensore dove questo impianto esiste, le spese di piccola manutenzione.

Tutto ciò conformemente al codice civile e agli usi e consuetudini vigenti.
Quando la proprietà richiede degli aumenti o dei conguagli spese, l'inquilino deve, prima di pagare, chiedere:
- l'invio di distinta spese della chiusa gestione dove analiticamente, cioè voce per voce, la proprietà deve indicare all'inquilino quali sono le voci per le quali chiede il rimborso e l'ammontare di queste voci;
- l'indicazione di come queste voci di spese vengano suddivise fra tutti gli inquilini.

4 -**Quali sono le spese a carico della proprietà** Manutenzioni ordinarie delle parti comuni, tutte le manutenzioni straordinarie (la rottura di qualsiasi parte del palazzo, tetto, caldaia ecc.), assicurazione, amministrazione, tasse passi carrai, ENPI ascensore, manutenzione ordinaria e straordinaria ascensore, manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di riscaldamento.
La proprietà può richiedere eventuali conguagli delle passate gestioni, ma solo quelle relative agli ultimi due anni.

Capitolo 6

Lotte sulle spese.

Lo sciopero delle spese è una delle forme di lotta che si va sempre più diffondendo in questi ultimi tempi in cui i padroni, per evadere le varie leggi sui blocchi degli affitti, si rifanno ampiamente con l'aumento ingiustificato delle spese.
Consiste nelle sospensioni del pagamento di quella quota parte del contratto di locazione che va sotto il nome di "rimborso spese e riscaldamento" oppure di "gestione". Lo sciopero delle spese si esegue inviando un vaglia postale con l'ammontare del canone di affitto escluse le spese.

Casi in cui viene praticato
I casi in cui lo sciopero viene fatto si possono riassumere nei seguenti tre:
1) aumento ingiustificato delle spese condominiali e di riscaldamento,
2) continua mancanza dei lavori di riparazione e manutenzione necessari per conservare la casa in condizioni di igiene e sicurezza accettabili,
3) risposta al caro-vita.

Le prime due situazioni sono senz'altro le più frequenti.
Quante volte il padrone di casa ha cercato e spesso vi è riuscito, di mettere in conto tutte le spese, comprese quelle che deve pagare lui, o "truccando" ingiustificatamente quelle che competono all'inquilino?
Quindi se arriva un aumento di spese è interesse dell'inquilino controllare bene e informarsi:
- se sono spese che toccano al padrone non deve pagarle assolutamente
- se sono aumentate le spese che toccano all'inquilino, questi esiga il controllo delle fatture.

La risposta da dare in questo caso è abbastanza semplice.
Al solito è bene prendere contatti con gli altri inquilini, assieme organizzarsi in comitato di caseggiato per meglio controllare le fatture e respingere qualsiasi imbroglio.
Ma vediamo un **esempio pratico di risposta organizzata** che gli inquilini possono dare: **gli inquilini ricevono la solita bolletta trimestrale con spese aumentate o non giustificate!**
Gli inquilini si organizzano nel comitato di caseggiato regolarmente eletto dall'assemblea e inviano al padrone di casa la seguente lettera:

UNIONE INQUILINI
COMITATO DI VIA......

SPETT.AMMINISTRAZIONE....
Via.........
Città

Dall'esame della bolletta di affitto si rileva un aumento delle spese per servizi accessori e riscaldamento che non trovano giustificazione, a tal fine vi invitiamo a farci pervenire:
- **distinta analitica oneri accessori dettagliata nei minimi termini**
- **copia di tutte le fatture**
- **comunicazione, per conferma dei millesimi spettanti a ciascuno**
- **nota spese completa del riscaldamento.**

In caso di mancata risposta non potremo più per il futuro aderire al pagamento di somme relative a spese non preventivamente giustificate.

In attesa.

Data.....

(segue firme)

Tale richiesta è nostro pieno diritto che il padrone spesso tenta di calpestare. A tal fine le leggi vincolistiche affermano: "E'fatto divieto di aumentare le spese per servizi accessori se non per comprovato aumento dei costi del personale e dei servizi pubblici corrispondenti".

Il secondo caso è quello in cui i padroni si rifiutano di fare le manutenzioni necessarie a rendere abitabile la casa.

Il motivo è vecchio: da un lato gli alti costi che i padroni dovrebbero sostenere per mettere a posto i muri scrostati che cadono, le ringhiere pericolanti, i pavimenti ecc. trascurati per lungo tempo, dall'altro la prospettiva di lauti guadagni con l'abbattimento delle case ormai cadenti e la costruzione di stabili di lusso in cui gli affitti sono alle stelle e inaccessibili ai lavoratori. E'la politica speculativa della ristrutturazione con la seguente espulsione dei lavoratori dalle zone centrali o semicentrali.

Come possono gli inquilini rispondere a tali manovre?

1) Viene formato il Comitato di caseggiato che provvede a inviare al padrone di casa una lettera raccomandata contenente le richieste e l'avviso di sospensione del pagamento delle spese, firmate da tutti gli inquilini (vedi allegato 1)

2) Contemporaneamente viene inviata una lettera all'Ufficio d'Igiene e Sanità (per Milano si trova in via Statuto 2) in cui si fanno presenti le condizioni di eventuale antigienicità dello stabile (vedi all.2).

Il rivolgersi all'Ufficio d'Igiene normalmente non porta a grossi successi comunque quando gli inquilini sono organizzati e c'è una lotta in corso anche le dichiarazioni di tale ufficio (e simili, tipo Vigili del Fuoco) servono a sostenere la giusta lotta degli inquilini.

3) Viene fatta eseguire una perizia tecnica di parte, possibilmente da un compagno architetto dell'Unione Inquilini, da usare per eventuali cause giudiziarie(vedi all.3).

Come può reagire il padrone di casa?

1) effettua le manutenzioni richieste

2) non effettua le manutenzioni minacciando legalmente gli inquilini di pignoramento per una cifra pari alle spese non pagate, oppure di sfratto.

Nel primo caso, estremamente raro, gli inquilini ottengono subito una facile vittoria.

Nel secondo caso gli inquilini provvedono a denunciare legalmente a loro volta, tramite un compagno avvocato, il padrone di casa per inadempienza contrattuale.

Le controparti (padrone di casa e inquilini vengono chiamate dinanzi al giudice). E'molto importante presentarsi all'udienza con un compagno avvocato dell'Unione Inquilini e tutta la documentazione necessaria (perizie, vaglia che comprovino il pagamento del canone escluse le spese, lettere inviate e ricevute dal padrone ecc.). Anche la massima partecipazione degli inquilini all'udienza riveste una grande importanza, come massa di pressione affinchè il giudice si renda conto dell'effettiva volontà di lotta.

Nel caso in cui il giudice stabilisca una data per il sopraluogo nel caseggiato è importantissimo preparare la mobilitazione degli inquilini, con cartelli, scritte sui muri, presenza organizzata in modo che il giudice sia costretto a visitare tutti gli appartamenti e a rilevare le condizioni generali della casa.

E' ovvio che al fine di una buona riuscita della lotta è necessario mobilitarsi continuamente con azioni all'interno e all'esterno del caseggiato (comizi, volantinaggi, ecc) e con richieste di incontri con l'Amministrazione.

Infatti basarsi esclusivamente sull'aspetto legale della lotta può portare spesso a sconfitte che altrimenti avrebbero potuto essere evitate.

Riassumiamo in breve una esperienza di lotta di questi tipo: via Rembrandt 56.

E' una delle numerose case a ringhiera della città: niente manutenzioni, alloggi decrepiti, servizi igienici solo di nome, immondizie all'aperto nel cortile dove giocano i bambini e si potrebbe proseguire.

Proprietario il Pio Albergo Trivulzio che, mentre "assiste" in un ricovero nell'omonima via del quartiere i lavoratori anziani ormai emarginati da questa nostra società, lascia vivere gli inquilini in condizioni disastrose. Stanchi di questa situazione i lavoratori di via Rembrandt si organizzarono nell'ottobre scorso (1973) nell'Unione Inquilini e decisero, di fronte alla mancanza di manutenzioni, peraltro più volte richiesta, lo sciopero delle spese.

Il padrone non fa attendere la sua risposta e minaccia legalmente gli inquilini di pignoramento per una cifra pari alle spese non pagate.

E' chiaro il tentativo di intimorire e di frenare la lotta, ma la manovra fallisce di fronte alla decisione degli inquilini che organiz-

zano due mobilitazioni con comizi nella casa, una in collegamento con gli inquilini in lotta della vicina via Gianicolo, l'altra dopo la difesa di uno sfratto in via Fra' Galgario nel quartiere e decidono di denunciare a loro volta il padrone di casa.

E sono i primi due successi: 1) il giudice che presiede alla causa è costretto a venire in via Rembrandt, presenti gli inquilini e i rappresentanti del padrone, per sincerarsi della situazione penosa in cui è lasciata la casa; 2) il padrone stanzia senza che legalmente gli venga richiesto, 5 milioni per le manutenzioni (cifra ancora insufficiente) e dà inizio ai lavori, che guarda caso, durante la visita del giudice hanno raggiunto ritmi assai elevati. Viene sistemata la spazzatura, rifatti i servizi igienici, la ringhiera cadente. Poi i lavori improvvisamente si arrestano.

Gli inquilini non sono soddisfatti di quello che è stato fatto, vogliono che la casa sia resa abitabile e hanno deciso, a cominciare dal trimestre di giugno (1974) l'intensificazione delle lotte fino a quando il padrone non avrà eseguito tutte le manutenzioni richieste.

Lo sciopero delle spese viene infine usato dagli inquilini come risposta al caro-vita
E'possibile attuarlo quando esiste già una buona organizzazione all'interno del caseggiato e altre lotte.
I continui aumenti, l'inflazione, fanno aumentare sempre più le spese di casa.
A tali aumenti gli inquilini più politicizzati possono rispondere con la lotta e con l'obiettivo di far pagare gli aumenti ai padroni.
E'una lotta estremamente dura che peraltro si sta diffondendo in altri campi (sciopero o autoriduzione delle tariffe dei trasporti, delle bollette ecc.) e che deve essere sostenuta con continue mobilitazioni non trovando appigli legali a sostegno.

All. 1 Cap. 6
Esempio di lettera da inviare al padrone di casa in richiesta delle dovute manutenzioni.COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......

SPETT.AMMINISTRAZIONE

I sottoscritti inquilini dello stabile sito in via..... di proprietà del........., denunciano il grave stato di pericolosità e antigienicità di detto stabile, poichè il locatore non ha adempiuto all'obbligo impostogli dall'art. 1576 C/C di mantenerlo in buono stato locativo.
In particolare nel medesimo si denotano le seguenti carenze:inondazioni sempre più frequenti della cantina, soffitti pericolanti, umidità permanente, intonaci da rifare, facciata interna ed esterna in condizioni disastrose e che deve essere ricostruita, cortile dissestato. scale e ballatoi vecchi e pericolanti, serramenti che non chiudono e lasciano filtrare aria e acqua, servizi in comune e assolutamente antigienici.
A causa di tutto ciò gli inquilini hanno deciso di sospendere il pagamento delle spese, fino a quando l'Amministrazione non provvederà alla sistemazione dello stabile e non sarà data agli inquilini l'esatta rendicontazione delle spese fino ad ora sostenute e non giustificate dalla condizione dello stabile.

COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......
UNIONE INQUILINI

All.1 Cap.6 (segue)
Spesso il padrone di casa o l'Amministrazione evitano di rispondere subito alle richieste degli inquilini. In tal caso è necessario inviare un'altra lettera di questo tipo.

UNIONE INQUILINI COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......

Il Comitato di caseggiato dello stabile sito in via......,preso atto che codesta amministrazione non ha ancora risposto alle richieste fatte pervenire con lettera raccomandata datata......,DENUNCIANO nuovamente il grave stato di pericolosità e antigienicità dello stabile e in particolare RICHIEDONO:
- la sistemazione e pulizia di intonaci e pavimenti nelle parti comuni con rimozione delle cause di umidità;
- la sistemazione all'interno degli alloggi in forma radicale di pavimenti e serramenti;
- la sistemazione in forma decorosa e decente dei servizi igienici.

Si informa inoltre l'amministrazione che qualsiasi risposta dovrà pervenire al Comitato di caseggiato che si è costituito nello stabile, e che non verranno prese in considerazione risposte o solleciti di pagamento inviati a singoli inquilini.
A tale proposito si sottolinea nuovamente che i vaglia postali inviati nello scorso trimestre, devono essere considerati come pagamento dell'ammontare dell'intero canone di affitto escluso le spese.
Il comitato di caseggiato inoltre chiede che venga data una risposta alle richieste sopra avanzate entro la fine del corrente mese di......, di modo che possano essere iniziate trattative entro la fine del trimestre.
Se non perverranno risposte adeguate, i sottoscritti inquilini aderenti al Comitato, informano l'ammistrazione che verranno messe in atto tutte le forme di lotta ritenute più opportune.

COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......
UNIONE INQUILINI

Milano,

(seguono le firme)

Lettera da inviare all'Ufficio di Igiene e Sanità

ALL'UFFICIO DI IGIENE E SANITA' COMUNE DI MILANO
e.p.c. Al Sindaco di Milano
" All'Assessore all'Igiene e Sanità
" All'Assessore all'Edilizia Privata

I sottoscritti inquilini dello stabile di via......

PREMESSO

- che da anni il proprietario non esegue nello stabile i necessari lavori di manutenzione;
- che il deterioramento delle strutture esistenti ed il mancato ammodernamento dei servizi igienico-sanitari ha determinato una situazione di grave disagio per gli inquilini;
- che in particolare:
1) le infiltrazioni di acqua dei tetti nei locali sono numerose
2) al primo piano la ringhiera di protezione è quasi completamente staccata e del tutto insicura
3) le pareti presentano crepe e chiazze di umidità
4) i servizi igienici dello stabile sono in condizioni vergognose, vi sono tre gabinetti per ogni piano e ognuno di questi deve servire per 7 famiglie
5) il solaio è un ammasso di rottami e quasi del tutto impraticabile come le cantine: proprio l'incuria delle parti comuni è una delle fonti principali di disagio sul piano igienico e sicuramente causa della presenza di topi e scarafaggi negli alloggi.

CHIEDONO

alle autorità alle quali è diretto il presente esposto di costatare, attraverso gli opportuni sopraluoghi, la situazione di abbandono dello stabile di ordinare al proprietario l'esecuzione degli indilazionabili lavori di manutenzione e di ammodernamento dello stabile.**Con osservanza**

IL COMITATO DI CASEGGIATO DI VIA......
UNIONE INQUILINI

Milano,
(seguono firme)

Capitolo 7

Lotte sul riscaldamento. Gasolio e kerosene.

1: la situazione

Quella del riscaldamento è la più forte tra le spese accessorie, ed incide in misura pesantissima sui bilanci familiari. Fin dal novembre del 1973 infatti, le grandi compagnie, con la scusa della crisi del petrolio e con la complicità del governo, hanno dato inizio ad una serie di imboscamenti della merce. La conseguenza è che nella stagione 1973/74 il prezzo del riscaldamento è quasi raddoppiato, e per il 1974/75 si prevedono ulteriori pesantissimi rincari. Il principale obiettivo, quindi, deve essere quello di garantirsi, con l'organizzazione e la lotta di tutti gli inquilini, nei loro caseggiati e nel loro quartiere, la fornitura del combustibile al prezzo più basso possibile.

Esaminiamo brevemente, in primo luogo, i vari tipi di contratti di fornitura che possono essere stipulati e le recenti disposizioni legislative al riguardo.

2: il contratto in appalto

Con il contratto in appalto una ditta si impegna a far funzionare, per un certo periodo e mantenendo una determinata temperatura, l'impianto di riscaldamento: il prezzo che viene pagato è quindi "a forfait" ed è indipendente dalla quantità di combustibile effettivamente erogata. Generalmente questi contratti stabiliscono che, in caso di aumenti nei prezzi dei combustibili, l'importo inizialmente stabilito deve essere aumentato di una certa percentuale (spesso è di poco inferiore al 100 per cento). In questo modo le imprese fornitrici, ad ogni minima variazione nei prezzi di listino, vedono salire enormemente i loro profitti: è evidente infatti che, avendo esse fatto le loro scorte prima dell'inizio della stagione, non vengono toccate dai successivi aumenti di costo. Dal momento che l'aumento riguarda solo il combustibile mentre il contratto in appalto include nel prezzo altri servizi, gli inquilini possono ostacolare questa manovra in due modi: a) al momento della stipulazione del contratto, stabilire con precisione la percentuale del prezzo complessivo che può essere aumentata, fissandola al livello più basso possibile; b) qualora venga richiesto un aumento senza che questa percentuale sia stata stabilita, esigere in visione

i documenti comprovanti la quantità di combustibile fornita e la data in cui è stata erogata: se, infatti, la fornitura risulta essere stata fatta prima dell'aumento del prezzo di listino, l'aumento va rifiutato.

3: il contratto ad economia

In questo tipo di contratto viene stabilita solo la quantità di combustibile da fornirsi ed il suo prezzo. Rispetto al contratto in appalto, presenta il vantaggio di una maggior rispondenza del prezzo al quantitativo di merce fornita, e di permettere agli inquilini un certo risparmio (in giornate calde, ecc.). L'aspetto negativo è che si può restare facilmente esposti alle manovre di imboscamento spesso attuate dalle grandi compagnie petrolifere o dai grossisti: è quindi chiaro che, soprattutto in questo caso, è necessario collegarsi con altri inquilini e lavoratori del quartiere, per organizzarsi ed impedire ogni manovra speculativa (vedi par. 6)

4: la legge 22/ 12/1973 n. 841

Questa legge stabilisce che, quando le spese di gestione del riscaldamento sono per contratto a carico degli inquilini, questi possono deliberare in assemblea sulle spese e sulle modalità di gestione del servizio. L'utilità di questa legge sta nel fatto che gli inquilini, essendo loro stessi a decidere con quale ditta stipulare il contratto e le sue modalità, hanno la possibilità, in alcuni casi, di ridurre i costi, e, soprattutto, di impedire irregolarità molto frequenti negli anni passati (ad esempio, il padrone che si faceva fatturare un importo superiore a quello pagato, per intascare la differenza, ecc.). E' quindi consigliabile che gli inquilini premano perchè l'assemblea prevista dalla legge venga fatta (può essere convocata dal proprietario o da almeno tre inquilini). In ogni caso, gli inquilini non devono sostituirsi all'amministratore nella gestione quotidiana del servizio (cosa che comporterebbe, oltre ad inutili seccature, il rischio di litigi per piccolezze tra di loro, e quindi di una divisione), ma delegare all'amministratore la gestione secondo le modalità da essi definite.

Riportiamo uno schema di lettera in cui si richiede che venga convocata l'assemblea di cui si parla nel presente paragrafo.

UNIONE INQUILINI
di Milano e Provincia

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE stabile
via............. n............

RACCOMANDATA R.R.

I sottoscritti, inquilini dello stabile di via .... n..... fanno formale richiesta, ai sensi della legge 841/1973 perchè venga convocata l'assemblea di tutti gli inquilini per decidere le modalità di gestione del riscaldamento per la prossima stagione.

Distinti saluti

FIRME...........

5: la metanizzazione

Nelle situazioni in cui gli inquilini sono sufficientemente forti per imporla, una rivendicazione di estrema importanza è la sostituzione degli impianti a gasolio o a nafta con impianti a metano. Il metano infatti, oltre a non essere inquinante e ad avere un buon potere calorifico, presenta il vantaggio di non essere un derivato del petrolio, e quindi di non essere soggetto a tutte le manovre che sempre più frequentemente le grandi compagnie petrolifere portano avanti (imboscamenti, vendita al mercato nero, ecc.); inoltre, è scarsamente suscettibile di aumento, in quanto l'Italia ha stipulato con l'URSS un contratto venticinquennale di fornitura del prodotto.

6: le lotte nel quartiere

Tutte le indicazioni che fin qui sono state date sono necessarie ed utili ma comunque non sufficienti. Dal momento che le compagnie petrolifere sono abbastanza potenti da poter imporre le loro condizioni ai singoli inquilini, amministratori e dettaglianti, e che i prezzi dei combustibili vengono fissati dal governo, è chiaro che una contrattazione tra il singolo padrone di casa o fornitore di gasolio potrà in qualche caso ridimensionare la spesa ma non risolverà il problema. Per ottenere una sostanziosa e generalizzata riduzione del prezzo, occorre organizzarsi al di fuori del caseggiato, con gli altri inquilini del quartiere e della città; solo in questo modo sarà possibile:

a) autoridurre il prezzo da pagare alle imprese fornitrice di combustibile: questa forma di lotta è attuabile solo attraverso il coordinamento di numerosi caseggiati, i quali, preferibilmente, abbiano stipulato il contratto con la stessa ditta;

b) esigere la requisizione delle scorte di combustibile imboscate (spesso ne esistono grossi quantitativi) o, in via subordinata, l'attuazione di vendite controllate nel quartiere, da parte del Comune; le forme di lotta, in parte già sperimentate per raggiungere questi obiettivi possono essere manifestazioni nel quartiere, delegazioni al comune e, dove la situazione lo permette, occupazioni di locali pubblici, (ad esempio, consigli di zona); è consigliabile, quando si prendono iniziative di questo genere, collegarsi con tutte le forze del quartiere disponibili ad una collaborazione: in particolare i consigli di fabbrica ed i consigli di zona sindacali.

7 - Il problema del Kerosene

Va rilevato che, nei vecchi quartieri, in cui le case non dispongono di riscaldamento centrale, queste ultime forme di lotta sono le uniche attuabili, dal momento che non sono possibili azioni nei confronti dei padroni di casa poichè ogni inquilino provvede da solo all'acquisto del Kerosene per riscaldare il suo appartamento.

Su questo problema l'Unione Inquilini ha avuto in vari quartieri esperienze di lotta; ricordiamo, come esempio, quella del dicembre '73 nella zona Padova, in cui, dopo un'occupazione degli uffici del decentramento comunale durata due giorni, si è ottenuta una vendita controllata di quasi 1000 taniche di kerosene a L.1230 l'una, in un periodo in cui il kerosene si trovava soltanto ad un prezzo superiore alle 3000 lire.

Capitolo 8

Sciopero dell'affitto. Autoriduzione.

1 - Una forma dura

Lo sciopero dell'affitto è una forma di lotta che da anni viene usata, anche spontaneamente, dai lavoratori.

Fin dal '68 è stata lanciata dall'UNIONE INQUILINI in forma organizzata e, dopo un lungo periodo di rifiuto, è stata presa in considerazione anche dagli organismi legati ai partiti tradizionali che ne contemplano l'uso sia pure per periodi limitati (salto di alcune mensilità nei quartieri popolari, sospensione in attesa di manutenzioni)

Secondo i dati della stampa (Corriere d'Informazione, marzo '73)"

"A Milano sono 40 mila le famiglie che fanno lo "sciopero degli affitti", che non pagano cioè il padrone di casa o gli versano somme fortemente ridotte. La maggior parte degli scioperanti sono inquilini dell'istituto case popolari e la loro vuole essere una forma di protesta non tanto contro gli affitti in sè, giudicati comunque esosi, ma contro l'attuale politica urbanistica."

Lo sciopero dell'affitto è indubbiamente la forma di lotta più dura e significativa in quanto attacca il contratto imposto unilateralmente dal proprietario grazie alle condizioni in cui è il mercato delle abitazioni (scarsità di offerta e domanda altissima di alloggi di tipo non di lusso) e riafferma il diritto del lavoratore ad una casa decente, adeguata alle sue possibilità.

Lo sciopero dell'affitto ha infatti l'obiettivo di arrivare ad una trattativa sui canoni (oltre che su altre questioni) che l'inquilino non ha la forza di imporre al momento del contratto.

2 - Quando si usa questa forma di lotta

I casi più tipici di impiego di questa forma di lotta sono i seguenti:

a - contro l'espulsione dei lavoratori dalle zone centrali e servite, tentata sia attraverso gli alti affitti, sia lasciando cadere lo stabile in attesa di speculare sull'area

b - contro la speculazione dei padroni di casa che continuano a pretendere l'affitto per case fatiscenti da demolire (in questi casi, oltre alla sospensione del pagamento del canone va richiesto l'esproprio dell'area in base

alla legge 167 e la costruzione di case popolari)

c - per contrattare i livelli di affitto, per la difesa del salario e del suo potere d'acquisto (oggi sempre più pesantemente attaccato dal carovita, dalla cassa integrazione, dalle tasse)

d - per ottenere riparazioni o la ristrutturazione dello stabile, come passaggio spesso da forme di lotta meno dure, come lo sciopero delle spese

e - per ottenere nuovi contratti e servizi sociali nei quartieri popolari.

3 - L'autoriduzione dell'affitto

Una forma di lotta efficace è anche **l'autoriduzione dell'affitto**, sostanzialmente non diversa dallo sciopero totale, ma più facilmente generalizzabile e quindi da adottare per omogenizzare, estendere e rafforzare il fronte di lotta.

4 - I margini legali

Si tratta di azioni non accettate dalla legge anche se - in parte per effetto delle lotte condotte - esistono alcuni margini di copertura legale; ad esempio:

— una sentenza della Corte di Cassazione e di Roma riconosce all'inquilino il diritto di sospendere il pagamento del canone qualora il proprietario, benchè sollecitato, non esegua le manutenzioni (tale sentenza è riportata dall'Unità del 18-1-74:"............").

Una sentenza della Cassazione

L'INQUILINO PUO' NON PAGARE IL FITTO SE IL PROPRIETARIO RIFIUTA LE OPERE DI RIPARAZIONE

ROMA, 17 gennaio

L'inquilino può sospendere il pagamento del canone d'affitto, quando il locatore si rifiuti di eseguire le opere di straordinaria amministrazione necessarie per portare la casa data in locazione "in stato di servire all'uso convenuto".

Lo afferma una sentenza della Cassazione, pubblicata da Giurisprudenza italiana.

Se infatti il contratto di affitto non deroga specificamente a quanto dispone la legge il locatore - afferma il codice civile - "deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, accettuate quelle di piccola manutenzione, che sono a carico del conduttore"; chi dà in locazione un bene deve, dunque, eseguire le opere di straordinaria amministrazione, salvo che, come si è detto, il contratto non disponga altrimenti. Quando però il locatore si rifiuti di eseguire le opere che la legge pone a suo carico, l'inquilino - secondo quanto deciso dalla Cassazione - può sospendere il pagamento;

— sono ammessi due mesi di arretrati (**tre** nel caso di inquilino disoccupato o gravemente ammalato) prima che il proprietario possa presentare al pretore la richiesta di sfratto per morosità e questo tempo è molto utile per organizzarsi ;

— un caso di "autoriduzione legale" è quello in cui, esistono un doppio contratto, l'inquilino paga secondo quello a lui più favorevole.

5 - La reazione del padrone e la nostra.

Il proprietario reagisce in genere con l'arma dello sfratto (vedi cap. 10) e solo sapendo proseguire nella lotta si acquista il potere di imporgli trattative; l'elemento fondamentale è infatti la decisione e la compattezza degli inquilini che devono organizzarsi come gli operai che scioperano in fabbrica.

E' così possibile opporsi non solo allo sfratto ma a tutte le minacce del proprietario, per esempio respingere con successo il pignoramento di 1/5 dello stipendio (che il proprietario avrebbe facoltà di richiedere al datore di lavoro), procedimento che peraltro si presenta raramente e che non viene mai attuato nei confronti di lotte organizzate.

Un risultato che si ottiene in genere subito, anche se non salta agli occhi, è senza dubbio quello di scoraggiare aumenti e manovre speculative in programma da parte del proprietario.

6 - Come organizzarsi per lo sciopero totale e l'autoriduzione

E' necessario:

a - indire assemblee di caseggiato in cui esaminare la situazione e formulare la piattaforma per le trattative; valutare l'andamento delle trattative ecc.;

b - raccogliere la documentazione su tutte le irregolarità commesse dal proprietario (perizia sulle condizioni delle stabile, contratti precedenti documentanti una situazione di blocco, che si deve cercare di reperire ecc.);

c - segnalare nell'Ufficio di Igiene le condizioni dello stabile (vedi cap. 5);

d - inviare una raccomandata al proprietario chiedendo di avviare trattative sulla piattaforma degli inquilini e annunciando la volontà di attuare lo sciopero totale e l'autoriduzione qualora ciò non avvenga entro un termine ragionevole (20 giorni o 1 mese al massimo).

UNIONE INQUILINI di Milano e Prov.
COMITATO DI CASEGGIATO DI ....
data......

SPETT.LE AMMINISTRAZIONE..........
Via..............

OGGETTO: esecuzione lavori di manutenzione

I sottoscritti inquilini di via..... numeri civici.... riunitisi in Assemblea in data..... hanno constatato come la situazione d'abitabilità sia gravemente compromessa dalla mancata esecuzione dei seguenti lavori:

— eliminazione delle infiltrazioni d'acqua dal tetto
— rinforzo dei poggioli pericolanti
— sostituzione degli infissi deterioratisi
— riparazione delle condutture dell'acqua

Dato il grave disagio che quanto sopra comporta, chiedono un incontro in data e luogo da concordarsi per definire le scadenze e i criteri di esecuzione dalle riparazioni necessarie.

Qualora non pervenga entro il termine di 20 giorni alcuna risposta, tenuto conto che già in precedenza numerose richieste e segnalazioni sono rimaste senza esito, si sospenderà il versamento del canone fino a trattative.

In attesa di Comunicazioni.

GLI INQUILINI.............

e - chiedere l'appoggio del Consiglio di Zona del decentramento e dei Consigli di Fabbrica (sottoponendo una mozione da sottoscrivere) e del CUZ sindacale intercategoriale;

f - far conoscere la lotta nel quartiere;

g - coinvolgere il comune nelle trattative per gli aspetti di sua competenza (per esempio: intimazione al proprietario di fare le manutenzioni, pareri per la realizzazione di servizi sociali e anche interventi finanziari, ecc.);

h - organizzare, da parte del Comitato, la raccolta delle bollette;

i - organizzare l'invio a mezzo vaglia dal canone ridotto (in caso di autoriduzione);

l - versare a libretto una parte del canone (se possibile, non è indispensabile) per dimostrare al pretore la volontà di pagare quando le trattative abbiano raggiunto un esito soddisfacente.

7 -E' possibile ottenere risultati vincenti

Diverse sono le situazioni in cui si è attuato lo sciopero dell'affitto raggiungendo risultati positivi.

Valga, per molti, l'esempio della lotta, contro l'Immmobiliare Rimoldi a Milano, al termine della quale il padrone di casa è stato costretto a ridurre gli affitti sulla base del reddito del capofamiglia.

L'Immobiliare Rimoldi, proprietaria di numerosi stabili (p.zza Bonomelli, via Romilli, via Gardone, via C. Botta e perfino Bollate) era riuscita a portare gli affitti per tre locali da 400.000 a 1 milione e più all'anno. Così, nello stabile per lo stesso tipo di alloggio, c'era chi pagava 400.000 e chi più di un milione: una vera ingiustizia.

L'U.I. ha organizzato 60 inquilini che si sono autoridotti l'affitto per due anni da 800.000-1.000.000 a 400.000 annue, sottraendo alle tasche di Rimoldi più di 20 milioni.

La lunga lotta ha visto gli inquilini organizzati respingere ben tre sfratti; due delle famiglie sfrattate hanno avuto la casa popolare, per la terza Rimoldi è stato costretto a ritirare lo sfratto.

A lungo sono rimasti appesi ai balconi gli striscioni con scritto "autoriduzione dell'affitto", numerose delegazioni si sono recate negli uffici della immobiliare.

Rimoldi, denunciato anche al pretore per gli aumenti illegali di affitto, è stato costretto, non solo a trattare, ma ad accettare la pregiudiziale posta dall'U.I: la riduzione degli affitti va fatta in base al reddito del capofamiglia. I risultati sono evidenti: si sono ottenute riduzioni di affitto anche di 200.000 annue per i numerosi operai in lotta della Sit Siemens, della Fabbri, della Plasmon e di altre aziende metalmeccaniche. Lo stesso pretore ha dovuto riconoscere giusta questa riduzione. Abbiamo creato un precedente.

La forza dei lavoratori organizzati nei luoghi di abitazione ha messo in discussione il contratto di affitto, che la proprietà ha sempre imposto con gli affitti che ha voluto perchè di alloggi da affittare ce ne sono pochi, mentre sappiamo che a Milano più di 40.000 lavoratori aspettano una casa popolare.

Gli inquilini che due anni fa avevano dovuto subire da Rimoldi affitti esorbitanti ora, organizzati, hanno messo in discussione il vecchio contratto d'affitto e ne hanno imposto uno nuovo.

Capitolo 9

Iniziative di lotta nei quartieri di edilizia popolare.

1 - Le condizioni abitative dei quartieri dormitorio

Nel 1968, di fronte all'iniziativa dello IACP di aumentare gli affitti, a Quarto Oggiaro (Milano) un centinaio di inquilini ha iniziato lo sciopero dell'affitto, che presto si è diffuso in tutti gli altri quartieri popolari. Per avere un'idea di questa lotta spontanea bastano questi dati, riferiti al '71:

DATI SULLE CASE POPOLARI A MILANO E PROVINCIA

Percentuale della morosità sul totale delle competenze annuali.

	1968	1969	1970	1971
Patrimonio IACP	7,05	10,53	15,13	18,20
Patrimonio Altri Enti (gestione IACP)	17,66	21,79	24,15	30,74
Media Totale	9,72	13,16	17,38	21,05

Questo movimento non solo ha messo in evidenza il problema degli affitti delle case costruite con i soldi dei lavoratori (trattenute sulla busta paga), ma anche più in generale il problema delle condizioni abitative dei quartieri dormitorio costruiti dall'Istituto Autonomo Case Popolari: Questo istituto si è sempre mosso in una logica di speculazione e profitto, al pari dei proprietari privati; il risultato è stata la costruzione in aree agricole di estrema periferia di una serie di casermoni, privi di ogni genere di servizi, mentre lo IACP e il Comune sono tenuti a garantire:
- servizio sanitario
- servizio scolastico(asili nido, scuola materna, scuola dell'obbligo)
- servizio ricreativo (campi gioco, ritrovi ecc.)

1 -Perchè l'autoriduzione dell'affitto

L'autoriduzione del canone è la forma di lotta organizzata più usata nei quartieri di edilizia popolare e viene attuata con l'obiettivo di:

- ottnere gli indispensabili servizi sociali;
- ottenere che vengano effettuate le manutenzioni;
- difendersi e lottare contro il carovita;
- pagare nelle case dello IACP un affitto corrispondente a quello delle case GESCAL;

L'autoriduzione necessita di un livello di organizzazione molto alto: per garantire continuità alla lotta e costante mobilitazione (raccolta dei bollettini, invio collettivo e delegazioni di massa all'Istituto per rifiutare l'addebito degli arretrati ecc. ecc.) è necessario costruire una rete organizzativa, garantita dai delegati, scala per scala e cortile per cortile.

Quando a seguito di assemblee di scala, l'Assemblea degli inquilini decide di adottare lo strumento di lotta dell'autoriduzione deve comunicare la propria determinazione allo IACP, specificando motivazioni e richieste.

UNIONE INQUILINI di Milano e Prov. Attivo di Quartiere...... data.....

SPETT.LE IACPM
Viale Romagna, 26
Milano

oggetto: costruzione scuola materna

La situazione del quartiere......presenta, come vi è noto, gravi carenze nella dotazione di servizi in particolare per quello che riguarda la popolazione infantile.
Nell'area di via...... era prevista entro il 1972 la costruzione di una scuola materna, necessaria in quanto in zona esiste una sola scuola, la ....con disponibilità di 200 posti, per una popolazione di...famiglie. Tale scuola è preesistente alla costruzione del quartiere IACP dopo la quale si sono insediate in zona...... nuclei famigliari con....bambini dai 3 ai 6 anni.
Poichè i numerosi solleciti di avvio dei lavori non hanno ottenuto alcuna adeguata risposta, comunichiamo che a partire dal prossimo mese provvederemo ad autoridurre il canone di affitto.

Gli inquilini
....

2 -Come fare per autoridursi l'affitto

A - Si va all'ufficio postale e si chiede un **modulo bianco di conto corrente** (infatti non è obbligatorio pagare con moduli dello IACP

B - Si compila come vedete nell'allegato qui sotto, ricordando che:
  1) il numero di conto corrente dell'Istituto a Milano è: 3-9553
  2)**sul retro del modulo** di c/c si deve **indicare il mese di affitto** che viene pagato (nell'esempio è il mese di aprile)

C - si scrive la cifra calcolata in questo modo:
  per 2 locali più servizi L. 10.000

  per 3 locali più servizi L. 15.000
  per 4 locali più servizi L. 20.000
il che significa pagare L. 5.000 per ogni locale tutto compreso.

Servizio dei Conti Correnti Postali
Certificato di allibramento
versamento di L. 10.000 (in cifre)
eseguito da GIUSEPPE ROSSI
residente in Milano
via Appennini 5
sul c/c N. 3/9553
intestato a: Istituto Autonomo Case Popolari
Addì (1) 25 aprile 1974
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
N. .... del bollettario ch 9
Bollo a data
Indicare a tergo la causale del versamento.

SERVIZIO DEI CONTI CORRENTI POSTALI
Bollettino per un versamento di L. 10.000 (in cifre)
Lire diecimila (in lettere)
eseguito da GIUSEPPE ROSSI
residente in Milano
via Appennini 5
sul c/c N. 3/9553
intestato a: Istituto Autonomo Case Popolari
Addì (1) 25 aprile 1974
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
Tassa di L. ....
Cartellino
Bollo a data
Mod. ch 8-bis
Cod. 127900
L'Ufficiale di Posta
(1) La data deve essere quella del giorno in cui si effettua il versamento.

FAC SIMILE

SERVIZIO DEI CONTI CORRENTI POSTALI
Ricevuta di un versamento
di L. (*) 10.000 (in cifre)
Lire (*) diecimila (in lettere)
eseguito da GIUSEPPE ROSSI
sul c/c N. 3/9553
intestato a: Istituto Autonomo Case Popolari
Addì (1) 25 aprile 1974
Bollo lineare dell'Ufficio accettante
Tassa di L. ....
numerato
L'Ufficiale di Posta
Bollo a data
(*) Sbarrare con un tratto di penna gli spazi rimasti disponibili prima e dopo l'indicazione dell'importo

Spazio per la causale del versamento. (La causale è obbligatoria per i versamenti a favore di Enti e Uffici pubblici).
affitto per il mese di aprile.
Parte riservata all'Ufficio dei Conti Correnti

3 -E' possibile ottenere risultati vincenti

Numerosi risultati positivi sono stati raggiunti sotto la pressione dei lavoratori: campi gioco, verde pubblico centri ricreativi ecc. Un esempio significativo e ricco di indicazioni è quello del quartiere Gallaratese: gli inquilini, organizzati dall'Unione Inquilini, hanno raccolto più di L. 1.500.000 (sottraendo per un mese la somma di L. 10.000 dal canone, dalle quote di riscatto, dagli affitti già autoridotti) per avviare la costruzione di un campo giochi per i bambini, costretti a scorazzare senza protezione per il quartiere. L'inizio dei lavori autonomamente decisi e messi in atto dai lavoratori, ha smosso la volontà del Comune e dello IACP, che, sordi da anni alle richieste, si sono affrettati ad intervenire portando a termine l'esecuzione dei lavori.

Capitolo 10

Lo sfratto.

1 -**Che cosa significa lo sfratto**

Nella lotta per il diritto alla casa, lo sfratto rappresenta uno dei momenti culminanti, sia come attacco da parte dei padroni che come momento di mobilitazione e capacità di risposta da parte dei lavoratori in lotta.

Lo sfratto è l'arma più intimidatoria che i padroni di casa hanno in mano per poter continuare nelle loro speculazioni sulle case o per cercare di frenare una lotta; infatti la minaccia di sfratto lascia spesso l'inquilino impaurito di fronte al problema di cercarsi un'altra casa (con le difficoltà e i prezzi che ci sono) e con la perdita dei vantaggi derivanti dal blocco degli affitti.

2 - **Il padrone di casa può ricorrere a tre diversi tipi di procedura quando vuole riottenere la disponibilità dell'alloggio**

a) **Convalida di sfratto per finita locazione:** consiste nell'ordine di lasciare l'appartamento nel momento in cui scadrà il contratto.

La finita locazione può essere determinata da vari motivi:

– per riaffittare a un prezzo più alto
– per demolire la casa
– per vendere l'alloggio ad altri (vendite frazionate).

Nel primo caso, le varie leggi di proroga dei fitti (legge 26/11/69 n. 833 fino all'ultima legge agosto 74 n. 351) sono a favore dell'inquilino che può rifiutarsi di firmare un nuovo contratto aumentato o di abbandonare l'appartamento. Normalmente è sufficiente l'invio di una lettera raccomandata al padrone di casa in cui si fa presente il proprio diritto legale a rimanere nell'appartamento secondo il contratto stipulato, per bloccare ogni manovra speculativa.

Anche in caso di demolizione della casa o di vendita frazionate, le leggi in vigore offrono vari appigli, così che è possibile ottenere proroghe dal pretore fino a 30 mesi.

b) **Convalida di sfratto per necessità del padrone di casa:** si basa sul fatto che il padrone di casa o genitori e figli dello stesso abbiano bisogno urgente di occupare l'alloggio affittato.

In questo caso il padrone deve dimostrare la necessità dell'appartamento e anche una volta dimostrata devono passare tre anni dall'acquisto prima che possa iniziare la normale procedura di sfratto (18 mesi se il proprietario è un pensionato o uno sfrattato).

c) **Convalida di sfratto per morosità:** si basa sul mancato pagamento da parte dell'inquilino del canone.

Nel caso di sfratto per morosità, gli spazi legali offrono solo delle possibilità di proroga e solo una decisa resistenza e la difesa del diritto alla casa possono capovolgere la situazione e rendere il caso di sfratto un momento di vittoria degli inquilini.

3 - **Esaminiamo ora come avviene la procedura di sfratto**

La procedura può iniziare non prima di due mesi dalla sospensione dell'affitto e tre se l'inquilino è ammalato o disoccupato.

Arriva **l'intimazione di sfratto che deve essere convalidata** e che invita l'inquilino a presentarsi davanti al pretore. Il giorno fissato è bene presentarsi accompagnati da un avvocato o perlomeno con una documentazione più ampia possibile sulla situazione: promemoria scritto in cui siano indicati i motivi della morosità (es. mancanza di manutenzioni, illegalità contrattuali da parte del padrone, condizioni economiche dell'inquilino ecc), perizie fatte da architetti o tecnici con materiale fotografico che dimostrino le condizioni del caseggiato, ricevute dei precedenti pagamenti di canone ecc.

In situazioni di lotta organizzate, la presenza di altri inquilini in lotta, che sostengono le ragioni di chi dovrebbe essere sfrattato è sempre un elemento positivo e generalmente spinge il giudice a verificare più attentamente la situazione. Il pretore può concedere un termine non inferiore a 20 giorni e non superiore a 60 per il pagamento della somma dovuta e per effettuare eventuali sopraluoghi.

Nel caso in cui il giudice stabilisca una data per il sopraluogo nel caseggiato è importantissimo preparare la mobilitazione degli inquilini con una presenza organizzata in modo che il giudice si renda conto dell'effettiva volontà di lotta.

Se la convalida di sfratto viene resa esecutiva, l'inquilino riceverà una prima **ordinanza di rilascio,** con la data dell'esecuzione dello sfratto, che gli verrà consegnata dall'ufficiale giudiziario.

Generalmente è possibile ottenere in modo abbastanza automatico dall'ufficiale stesso, fino a tre proroghe per un periodo di tempo che può variare da 3 o 4 mesi circa in totale. E' sempre importante essere muniti di certificato medico che attesti la malattia di un familiare e la sua impossibilità ad essere trasferito.

4 - **La forza pubblica**

In una situazione di lotta, l'elemento determinante da parte del padrone perchè lo sfratto possa essere eseguito, **è la richiesta di invio di forza pubblica**. Per questo esiste un'opposita **commissione sfratti** che si riunisce a Milano tutti i venerdì e a cui partecipa anche un rappresentante del Comune; la commissione ha il compito di decidere sulla concessione della forza pubblica e la presenza di un rappresentante del Comune serve da

tramite con **l'ufficio alloggi del Comune** (a Milano in via Pirelli 1^ piano) per l'eventuale assegnazione di case popolari per gli sfrattati.

Se la forza pubblica viene concessa questo deve risultare scritto su un apposito registro, vicino al nome e indirizzo dell'inquilino, **all'ufficio sfratti** che si trova alla stanza N. 57 del Palazzo di Giustizia di Milano.

Perciò è sempre possibile sapere con 3 o 4 giorni di anticipo, se lo sfratto deve essere eseguito con la presenza della polizia.

Inoltre si possono avere notizie anche dall'ufficiale giudiziario addetto all'esecuzione dello sfratto, recandosi sempre al Palazzo di Giustizia nel l'ufficio degli ufficiali giudiziari, reparto esecuzioni (entrata da via Freguglia - piano terra, dalle ore 17 alle ore 18 e 30 circa).

5 - La difesa militante dello sfratto

Deve essere sempre comunque chiaro che, una volta che lo sfratto venga reso esecutivo, gli spazi legali si chiudono sempre di più e l'elemento fondamentale resta la capacità di lotta e di resistenza degli inquilini.

Respingere o no lo sfratto dipende dai rapporti di forza che si riescono a instaurare con la controparte, dal livello di mobilitazione nel caseggiato, nel quartiere, dalla solidarietà di altri lavoratori. Contemporaneamente non deve essere trascurata nessuna possibilità di trattativa con il padrone per il raggiungimento degli obiettivi di lotta di **tutti** gli inquilini.

Oltre al padrone di casa che è la nostra principale controparte bisogna tenere presente il ruolo che l'Amministrazione comunale (assessori, ufficio alloggi, consiglio di zona ecc) gioca sempre quando si tratta del problema della casa, e in particolare quando uno degli obiettivi può essere l'assegnazione di case popolari, il ruolo della magistratura ecc.; controparti a cui è importante far sentire la nostra volontà di lotta, perchè la difesa di uno sfratto non rimanga mai un momento politico di scontro più generale per la difesa degli interessi dei lavoratori..

6 - Non uno sfratto deve passare

Le forme di resistenza agli sfratti derivano dall'esperienza di lotta che l'Unione Inquilini ha fatto in tutti questi anni e che si sono dimostrate quasi sempre vincenti e che vanno dai picchetti davanti all'appartamento per impedire l'entrata dell'ufficiale giudiziario e ottenere così una proroga, a manifestazioni davanti all'amministrazione per stimolare le trattative, al blocco e all'occupazione degli uffici dell'amministrazione ai volantinaggi nel quartiere e davanti alle fabbriche della zona, alla richiesta di solidarietà e di presenza militante ad altre forze politiche.

Il giorno in cui lo sfratto dovrebbe essere eseguito, tutti i compagni che partecipano al picchetto devono trovarsi sul posto alle 7 del mattino perchè l'esecuzione dello sfratto può avvenire "dall'alba al tramonto".

Il tipo di resistenza, in caso di arrivo della forza pubblica, sarà già stata decisa dal comitato degli inquilini, e può variare naturalmente secondo la forza delle situazioni di lotta, il momento politico ecc.

La resistenza può essere passiva con i compagni che si siedono davanti all'entrata scandendo slogans, oppure più dura, barricando le scale e il portone e cercando in ogni modo di ostacolare l'ingresso della forza pubblica nell'appartamento. Contemporaneamente è indispensabile che una delegazione di inquilini, possibilmente con un avvocato, si rechi presso l'amministrazione per contrattare ulteriori proroghe.

8 - Una storia esemplare

Riportiamo ora brevemente **l'esempio di una difesa di sfratto vincente** e che fa parte del patrimonio di esperienza dell'Unione Inquilini: lo sfratto Sacuzzo in via Fra Galgario.

In questo caso si è riusciti a fare in modo che lo sfratto non rimanesse un fatto isolato, ma coinvolgesse sia la solidarietà di varie forze, sia fosse imposto all'attenzione di varie controparti.

Sono state fatte, davanti agli uffici dell'amministrazione, diverse manifestazioni che coinvolgevano non solo gli inquilini del caseggiato, ma altri inquilini in lotta contro la stessa Immobiliare o dello stesso quartiere, compagni di fabbriche della zona e studenti, ribadendo sempre la volontà di continuare la lotta e l'impegno di una difesa militante dello sfratto.

Poichè Sacuzzo lavorava all'Alfa Romeo, si sono presi contatti con gli organismi autonomi di fabbrica e insieme a questi sono stati fatti diversi volantinaggi e mostre fotografiche davanti alla fabbrica, prima degli sfratti.

Nelle altre fabbriche della zona cono stati attaccati cartelli e si sono inviate richieste di adesione alla lotta ai Consigli di Fabbrica.

La stessa propaganda è stata fatta nelle scuole e con volantinaggi e manifesti nei quartieri. Contemporaneamente con una delegazione di massa, ci siamo recati al Consiglio di Zona, presentando una mozione che è stata approvata.

La resistenza, in caso di arrivo della forza pubblica, era preparata nei minimi particolari, con barricate fatte di assi sulle scale, blocco del portone e la presenza di circa 400 compagni. La forza pubblica, seppure richiesta dal padrone, non si è mai fatta vedere, si è ottenuto un rinvio e la giornata di lotta si è conclusa con una manifestazione in quartiere.

In seguito si è fatto in modo che il caso Sacuzzo diventasse un problema più generale di richiesta di blocco degli sfratti a livello cittadino, con manifestazioni davanti a Palazzo Marino e agli uffici degli assessori all'edilizia pubblica e privata. Il caso ha assunto dimensioni tali da essere pubblicato sui giornali (Giorno e Corriere), i giornalisti sono stati invitati a una conferenza stampa e ad assistere alla difesa il giorno dello sfratto.

A questo punto, vista l'impossibilità di far eseguire lo sfratto, l'Amministrazione ha cercato di aggirare l'ostacolo, facendo pressioni sul Comune per la concessione di una casa popolare.

La forza che la lotta aveva espresso ha permesso di contrattare il tipo di casa e di rifiutare le prime offerte, fino a quando si è ottenuta una casa in zona, adatta alle esigenze della famiglia, con affitto al 10 per cento del salario del capofamiglia.

RESPINGIAMO GLI SFRATTI

Inquilini, lavoratori,
a Milano ogni settimana vengono eseguiti centinaia di sfratti.
➡ Così i padroni di casa colpiscono chi non ce la fa a pagare affitti sempre più alti.
➡ Così i padroni liberano alloggi per poter strozzinare altri lavoratori.
➡ Così i padroni negano l'elementare DIRITTO ALLA CASA DEI LAVORATORI.
Ma gli sfratti possono essere impediti: spesso sono stati bloccati dagli inquilini organizzati.
Inquilini, lavoratori,
➡ difendiamo il diritto alla casa organizzando la resistenza di massa agli sfratti
➡ costringiamo le autorità a bloccare tutti gli sfratti e a far ridurre gli affitti
➡ organizziamoci in tutti i quartieri nella

UNIONE INQUILINI
via adige 15, t. 585658

Capitolo 11

Le vendite frazionate.

1 -Dove avvengono le vendite frazionate e perchè

In questo periodo di crisi del settore edilizio, si fanno sempre più frequenti gli episodi di vendite frazionate di interi edifici. Questi episodi avvengono nella stragrande maggioranza dei casi in alloggi affitto (spesso con aggitto bloccato) che hanno un'età dai 15 anni in su.

In queste case ormai il padrone ha già abbondantemente recuperato con gli affitti i capitali investiti nella costruzione, sono giunte a termine le esenzioni fiscali venticinquennali concesse dalla legge Tupini: non ha più interesse a conservare una proprietà che richiede inoltre onerose manutenzioni straordinarie. Non è infrequente il caso che proposte di "ristrutturazione" nascondano l'intenzione di dare una apparenza più presentabile alla casa per meglio venderla.

Affidandosi spesso ad una esperta immobiliare, la proprietà mette in vendita uno ad uno tutti gli appartamenti, offrendo "agevolazioni", ossia mutui per i quali devono poi essere pagati interessi altissimi.

A comportarsi in questo modo non sono solo i privati: anche lo IACP continua a mettere in vendita lotti dei propri alloggi. Oltre alle considerazioni generali, va in questo caso sottolineata l'aggravante di privatizzare un patrimonio costruito con i soldi di tutti i lavoratori.

2 - La vendita frazionata è un "affare" o un danno per i lavoratori.

Generalmente la prima proposta di vendita viene fatta agli inquilini. Nei limiti del possibile questo è il momento per cominciare l'intervento in modo da evitare che qualcuno cada nel tranello e acquisti.

Per un lavoratore la vendita frazionata è comunque un danno:
- se rifiuta di comperare e rimane in affitto, a differenza di chiunque paghi regolarmente, non ha più nessuna garanzia di conservare l'uso dell'alloggio, perchè chi acquista chiederà che venga lasciato libero: la vendita frazionata è una forma di sfratto.
- se acquista deve sobbarcarsi i costi delle manutenzioni mai fatte prima, degli interessi bancari, delle spese di gestione (portineria, ascensore, amministrazione) che hanno attualmente subito aumenti e che dovrebbero essere sostenuti piuttosto da chi sugli affitti ha ricavato da anni guadagni.

La vendita grazionata è comunque un'arma con la quale i padroni tentano di dividere il fronte dei lavoratori: illudendoli con il miraggio di diventare "proprietari" li costringono per decine di anni a fare sforzi, straordinari e magari a non scioperare in fabbrica, nell'illusione di avere "qualcosa da difendere".

Per questo dobbiamo:
- rifiutarci di comperare;
- organizzarci per riuscire a rimanere nella casa qualora fosse comperata da altri.

3 -Che cosa fare se l'alloggio in cui abitiamo è messo in vendita

Una valida difesa può essere realizzata con strumenti già sperimentati nella lotta contro le vendite frazionate mediante:
- azioni volte direttamente a scoraggiare l'eventuale acquirente: cartelli ad ogni balcone, scritte murali, picchettaggio dell'ufficio vendite, rifiuto a far visitare gli appartamenti, denuncia dello stato di cattiva manutenzione dello stabile, ecc.
- azioni tese a creare un appoggio alla lotta da parte del quartiere e delle fabbriche della zona: tenda di fronte alle case, manifestazioni, comizi volanti, assemblee cittadine sul problema delle vendite, ecc.
- azioni di pressione nei confronti dei Consigli di zona del decentramento e del Comune stesso: manifestazioni di fronte al Comune, mozioni, ecc.

Va sempre sottolineata la volontà degli inquilini di difendere il loro diritto alla casa fino in fondo e il rifiuto ad abbandonarla anche qualora la vendita fosse stata effettuata e il nuovo proprietario intendesse procedere legalmente per ottenerla.

Infatti il proprietario non può iniziare la procedura per il rilascio dell'alloggio se non sono trascorsi 3 anni dall'acquisto e deve dimostrare di averne urgente e improrogabile necessità per sè, per i figli o i genitori).

Non bisogna quindi abbandonare la lotta, accettare buonuscite, ma occorre respingere le disdette, opporsi agli sfratti anche avvalendosi delle disposizioni della nuova legge sul blocco, secondo la quale sono improponibili gli fratti per finita locazione fino al 30/6/75.

Nel corso della lotta contro le vendite frazionate, devono essere usati tutti gli strumenti atti a ostacolare la manovra speculativa e difendere le condizioni di vita dei lavoratori, mantenendo al tempo stesso il massimo livello di unità, trattando i "nuovi padroncini" come quello precedente e usando nei loro confronti, in rapporto alle diverse situazioni, le forme di lotta più incisive (sciopero spese, richiesta della restituzione della parte eccedente della cauzione, lotte sul riscaldamento ecc.).

4 -Via Sella Nuova - Forze Armate:Tre anni di lotta - Tre anni di esperienza -

Nel gennaio '72 la Società Nova mette in vendita 240 appartamenti, un intero quartiere. La risposta dei lavoratori, nelle assemblee, nei picchetti all'Ufficio Vendite, nella propaganda in quartiere è immediata e compatta (qui di seguito, un volantino-tipo).

I PADRONI FRAZIONANO LE VENDITE
I PROLETARI UNIFICANO LE LOTTE

Dopo la massiccia partecipazione alla mostra fotografica ed alla manifestazione del 4.5.73, un'altra importante notizia è che le lotte condotte dagli inquilini hanno ottenuto la prima vittoria !

L'UFFICIO VENDITE NON C'E PIU'

La NOVA qui ha fallito il suo obiettivo. Tutto questo è merito degli inquilini che hanno lottato tenacemente. Ma attenzione, bisogna continuare a lottare ancora e con più veemenza per costringere tutto il padronato e nel nostro caso NOVA a scendere a patti con NOI, impedire la realizzazione del criminoso disegno speculativo delle vendite frazionate prima che scada il blocco dei fitti a fine anno, per riaffermare che la casa è un diritto degli inquilini, per ribadire che non lasceremo mai le nostre case che abbiamo strapagato.

AVANTI INQUILINI! ! ! E'IL MOMENTO PIU'IMPORTANTE E DECISIVO DELLA NOSTRA LOTTA!

FACCIAMO SENTIRE LA NOSTRA FORZA PARTECIPANDO TUTTI ALLA MANIFESTAZIONE DI FRONTE ALLA AMMINISTRAZIONE IN VIALE BRIANZA

COMITATO INQUILINI F.Armate/Sella Nuova
UNIONE INQUILINI

cicl.in Proprio
MI 14.5.1973

Sotto la pressione delle lotte organizzate dal Comitato anche il Consiglio di Zona è costretto ad accorgersi "della grave situazione" e denunciare la speculazione edilizia.

Una delegazione di massa è ricevuta dal Sindaco che si affretta a calmare le acque, promettendo la tutela legale del Comune e impegnandosi a convocare, presso la Commissione Problemi Sociali, i rappresentanti degli inquilini e della Immobiliare.

Ma non è su questo piano che si gioca la vittoria o la sconfitta dei lavoratori di Sella Nuova, bensì su quello del livello di unità e di maturità raggiunto che permette alla stragrande maggioranza di rifiutare ogni tranello di "regolamentazione della lotta": in sostanza barattare la concessione a rimanere nella casa per qualche anno (2-3) in cambio dell'impegno a sospendere qualsiasi azione che ostacoli le vendite stesse.

I lavoratori capiscono che la via da percorrere è tutt'altra, quella di intensificare la pressione sull'Immobilire. Un salto di qualità, il passaggio da una posizione di difesa ad una di attacco, si concretizza nella presenta-

zione di una piattaforma, basata su quattro punti:
- pagamento dell'affitto secondo contratto (esiste il doppio contratto)
- restituzione parte eccedente deposito cauzionale
- ritiro cause di sfratto
- fine delle vendite

sulla quale si chiede la trattativa.

Se l'Immobiliare è sorda a queste richieste, gli inquilini le realizzano nei fatti: uno sfratto per morosità viene impedito dalla mobilitazione dell'intero quartiere e formalmente ritirato dalla controparte; le cause disfratto per finita locazione vengono abbandonate dalla proprietà, fiaccata anche dalle precise e puntigliose "trovate" dei compagni avvocati.

Alle iniziative di lotte sui punti della piattaforma si aggiungono lo sciopero delle spese e il rifiuto del conguaglio del riscaldamento.

Il livello di unità continuamente perseguito e la chiarezza negli obiettivi raggiunta nel corso della lotta, sono le indicazioni che da questa situazione possono essere raccolte e devono essere generalizzate.

COMUNE DI MILANO
RIPARTIZIONE DECENTRAMENTO
CONSIGLIO DI ZONA N. 18
BAGGIO - FORZE ARMATE

Il Consiglio di Zona, riunitosi il giorno 5 giugno 1972, prendendo atto della grave situazione che l'Amministrazione «Nova» sta creando alle famiglie che abitano nelle case «Sella Nuova - Forze Armate»,

D E N U N C I A

la grave manovra che le «immobiliari» stanno creando nella nostra città, sfruttando inquilini in affitto, per vendere gli appartamenti ed ottenere così il massimo profitto speculativo.

R I C H I A M A

l'attenzione di tutti i cittadini a vigilare e solidarizzare contro queste manovre adottate dalle «immobiliari» in quanto questo metodo di procedere colpisce e può colpire una gran parte di inquilini della nostra città ed anche della nostra zona.

C H I E D E

che l'**Amministrazione** Comunale e gli Assessori competenti prendano immediatamente tutti i provvedimenti necessari, per evitare queste manovre **speculative** che stanno avvenendo **nella nostra città**. Chiede, inoltre, un pronto intervento verso le case **dell'Amministrazione «Nova»** - **Sella** Nuova. Forze Armate - **per eliminare l'insostenibile situazione** degli inquilini e garantire loro **la stabilità nella** casa.

IL CONSIGLIO DI ZONA

NO ALLE VENDITE FRAZIONATE

Solo a Milano gli alloggi venduti con dentro l'inquilino sono: 4.500 nel '71, 5.000 nel '72, 6.000 nel '73, migliaia nel '74.

LE VENDITE FRAZIONAZIONATE SIGNIFICANO

PER I PADRONI
- → scaricare i costi delle tasse (dopo 25 anni dalla costruzione) sui piccoli proprietari;
- → scaricare i costi di amministrazione e manutenzione;
- → scaricare case cadenti per fare nuove speculazioni.

PER I LAVORATORI
- → trovarsi in mezzo alla strada con l'alternativa: → o comprare un alloggio cadente e sgobbare tutta la vita per pagarlo, → o cercare un nuovo alloggio ad affitto libero e lontanissimo dal centro.

INQUILINI, LOTTIAMO CONTRO LE VENDITE FRAZIONATE:
- ▷ con azioni volte a impedire l'acquisto: scritte murali, cartelli, rifiuto visite, denuncia stato dello stabile;
- ▷ cercando la solidarietà del quartiere e denunciando le responsabilità del Comune:
- ▷ con la difesa militante degli sfratti e il rifiuto collettivo delle disdette e delle "buoneuscite".

ORGANIZZIAMOCI IN TUTTI I QUARTIERI NELLA

UNIONE INQUILINI

via Adige 15 t. 585658

Capitolo 12

L'occupazione delle case vuote. Il movimento di occupazione di case. L'esempio di S. Basilio.

1 -Occupare le case non è reato ma lotta dura del proletariato

L'occupazione delle case è una forma di lotta che da anni i proletari hanno adottato in tutto il Paese come momento più alto di scontro contro i padroni delle case e delle città.

Le occupazioni di case, in tutti questi anni, hanno assunto dimensioni e forme di organizzazione molto diverse. Vediamole in dettaglio.

2 -Le occupazionindividuali di appartamenti IACP

E' certamente il tipo di occupazione da più tempo diffuso. Il significato politico di questa occupazione è ridotto.

Si tratta, infatti, di un modo individuale di risolvere situazioni individuali improvvise. Ad esempio una famiglia mai organizzata e in lotta che, sfrattata, viene all'Unione Inquilini per la prima volta e non sa dove sbattere la testa. In questi casi, pur tenendo conto dei limiti politici di questa iniziativa, l'Unione Inquilini fa il possibile per appoggiare tale famiglia ad inserirsi negli appartamenti che via via si liberano nei quartieri popolari in cui interviene consultando delle liste che vengono appositamente tenute. Questo è ovviamente un aspetto del tutto collaterale del nostro intervento, e più che altro è un modo di esprimere minimamente la propria solidarietà proletaria verso la famiglia colpita. Ovvio che ogni volta questa azione deve essere accompagnata da un lavoro di propaganda nel quartiere che spieghi il perchè dell'occupazione individuale e la generale situazione abitativa da cui escono gli sgratti. abitativa da cui escono gli sfratti. modo concreto per organizzare questo tipo di occupazioni il più delle volte è questo:

- la famiglia si riunisce verso la sera del venerdì, meglio ancora del sabato, preferibilmente dopo l'orario di chiusura della protineria; di chiusura della portineria;
- il capofamiglia "entra" nell'appartamento;
- porta masserizie necessarie (materassi, sedie e tavolo).

Il lunedì, successivo arriveranno certamente i vigili urbani che prenderanno i dati del nuovo inquilino "abusivo". L'occupante provvederà poi subito al pagamento, tramite c/c allo IACP, o GESCAL che sia, (conserva-

re le cedole di riscontro), di un affitto proporzionale alle sue capacità economiche. In parecchi casi lo IACP zitto zitto intasca i soldi, e allora il più è fatto: basta dopo un po' tempestare di lettere l'istituto per avere il contratto legale. Se i vaglia o c/c vengono respinti, si tratta anche qui di insistere per il contratto legale nel peggiore dei casi l'istituto avvia una causa di sfratto per "occupazione abusiva", e in questo caso si avvia la normale pratica antisfratto (vedi cap. 9).

3 - Le occupazioni esemplari

Per un certo periodo,'70 - '72, vi sono state poi una serie di occupazioni con gruppi di 20 - 40 famiglie. Queste occupazioni che hanno avuto come obiettivi non solo case pubbliche ma anche private - hanno avuto caratteristiche abbastanza precise che possono essere così riassunte:
- erano aggregati sporadici, ed abbastanza ridotti di numero, in una situazione di generale isolamento (non c'erano altre occupazioni contemporanee in ballo);
- vedevano una composizione proletaria ridotta;
- avevano come unico obiettivo quello della "casa subito" e proprio quella che occupavano;
- pur sollevando ampia solidarietà intorno a sè, per motivi anche oggettivi non avevano un preciso aggancio col movimento nelle fabbriche;
- avvenivano all'improvviso senza una preparazione adeguata nel quartiere in cui c'era lo stabile occupato, a volte persino all'insaputa degli organismi che nel quartiere intervenivano;
- vi era una scarsa organizzazione interna ed in generale era una organizzazione spontanea e per l'occasione non emergente da una attività continua di organismo di massa.

Alcuni esempi di questo tipo d'occupazioni sono Via Tibaldi e V.le Mac Mahon a Milano.

Le analisi precedenti nulla tolgono all'importanza che queste occupazioni hanno avuto per l'intero movimento data la situazione politica e di lotta di allora.

4 - Il recente movimento delle occupazioni a Roma, Milano, Napoli, Firenze, Palermo

Carattere diverso, hanno invece assunto i recenti movimenti di occupazione delle case in varie città.

Per il loro carattere di movimenti di massa ricordano le occupazioni di massa che nel '68 l'UNIA (Unione Nazionale Inquilini e Assegnatari, ora fusa nel SUNIA e controllata dal PCI) aveva organizzato a Roma.

Ciò che principalmente caratterizza le recenti occupazioni del 73 -74 è la fase politica in cui avvengono e che per punti può essere così caratterizzata:
- attacco durissimo del carovita al salario e alle condizioni di vita delle masse;
- fallimento completo, ed evidente della "politica delle riforme";
- grossa combattività della classe operaia e volontà di lotta;
- una rete diffusa, anche se disorganica, di organismi di base nel territorio;

- il problema "casa" giunto a livelli estremi.

Le principali caratteristiche di questi movimenti sono state:
- il carattere di massa ampio - 600 famiglie a Napoli, 4-5.000 a Roma, 1.500 a Milano, e centinaia a Palermo e Firenze;
- la composizione prevalentemente proletaria degli occupanti;
- l'immediata organizzazione democratica interna che gli occupanti si sono dati nonostante che le occupazioni siano partite spontaneamente;
- la ricerca continua di rapporti con le fabbriche e il quartiere;
- la formulazione di piattaforme, tutte molto simili tra loro, di carattere generale, rivendicanti non solo una casa per chi occupava ma legate ad un più ampio discorso di diritto alla casa e di piattaforme cittadine.

Queste le principali caratteristiche in positivo, ma ci sono stati anche limiti:
- un certo slegame - salvo il caso vincente di San Basilio - con il quartiere, slegame che dipende proprio dal carattere spontaneo del movimento e non organizzato da un organismo di massa radicato nelle zone dove avvengono occupazioni;
- difficoltà a rompere un certo isolamento rispetto alle fabbriche.

5 - Una forma di lotta non un'esplosione di rabbia

Prima di vedere come concretamente si organizza una occupazione, vediamo alcune osservazioni preliminari che l'UI ha tratto da queste lotte.

Per l'Unione Inquilini il giudizio da dare sul recente movimento di occupazione di case è positivo.

Certo non si può non sottolineare come il loro carattere spontaneo - anche a Milano - sia una conseguenza, negativa, dell'ancor scarso radicamento degli organismi di massa autonomi e come il tipo di occupazione sicuramente preferibile sia quella che scaturisce da un lavoro costante nei quartieri e nella città da parte di un organismo di massa.

Questa non è una critica al movimento delle occupazioni, bensì è una critica - ed una autocritica - agli organismi di massa nel territorio, al loro ancor scarso radicamento.

Una seconda osservazione è che le occupazioni vedono presente e continua la contraddizione tra l'esigenza degli occupanti di avere una casa subito e comunque l'esigenza del movimento di avere un'ottica da "diritto alla casa" e da piattaforma cittadina. Entrambe queste esigenze son giuste e funzionali l'una all'altra ed entrambi devono essere vincenti pur se in parziale contraddizione tra di loro.

Bisogna, quindi, rendersi conto di questa contraddizione e non fare l'errore di occuparsi di una sola di queste esigenze.

Infine la comprensione che il problema di fondo, immediato, è quello di trovare subito una grande quantità di case: contraddizione questa che si risolve da un lato con la richiesta di piani straordinari per la costruzione di case popolari - il che richiede tempo -- e dall'altro con la richiesta di requisizione degli alloggi privati sfitti - il che richiede rapporti di forza non facilmente raggiungibili.

6 - Le case da occupare

I tipi di alloggi sfitti che possono essere occupati in genere sono 3: le

case popolari appena costruite nonancora assegnate o in via di assegnazione, **gli stabili privati nuovi** quasi sempre di lusso o semilusso, **gli appartamenti sfitti** in vecchi stabili privati.

Ognuno di questi comporta problemi specifici nel senso che per il primo tipo bisogna nell'immediato porsi il problema delle assegnazioni già avvenute o future, mettendosi in contatto e in un rapporto di confronto con gli assegnatari controllando i tipi e i modi di assegnazione, e così via, per il secondo tipo il problema è l'individuazione degli eventuali abusi alle norme e piani urbanistici, l'entrare in merito all'insieme delle speculazioni in zona, l'accertarsi che gli appartamenti non siano stati venduti; per il terzo tipo, vale a dire gli alloggi in stabili parzialmente abitati - alloggi vuoti perchè gli affitti sono proibitivi o perchè murati in attesa di abbattere l'intero stabile - il problema del legame con il quartiere e la piattaforma di quartiere è il più importante.

In generale non è possibile dire quale sia il tipo di case "migliore" o "preferibile". Tutto dipende dall'insieme della situazione, dai livelli di solidarietà che si sviluppano nel quartiere o nelle zone; anche il discorso che sono "meglio" le case private di quelle pubbliche, è stato clamorosamente battuto dalla vittoria, - pur parziale - di S.Basilio, anche se mantiene un minimo di maggior validità nel settentrione dove lo sfruttamento e il clientelismo delle Amministrazioni comunali nelle assegnazioni è più nascosto e meno immediato.

Quello che deve rimaner fermo è la necessità, nelle occupazioni di case popolari, di avviare subito un corretto e non antagonistico rapporto con gli assegnatari, per compattarli in un fronte di lotta comune: dove questo è stato realizzato, nell'occupazione dell'Unione Inquilini a Barrucana di Seveso e nell'occupazione di San Basilio, si sono avuti risultati positivi.

7 - **Gli edili**

Un'altra possibile contraddizione che può sorgere nell'occupare case in via di ultimazione è quella con i lavoratori del cantiere.
Innanzitutto buona regola è quella di occupare case il più possibile finite, per evitare in primo luogo i disagi per gli occupanti e per evitare che venga usata la manovra della messa in cassa integrazione degli edili del cantiere, isolando così sempre più l'occupazione.

Il legame con gli edili è molto importante: in numerose situazioni questo legame si è pienamente realizzato, fino a giungere in certi casi a scioperi degli edili del cantiere contro minacciati sgomberi polizieschi degli occupanti. Questo legame può, inoltre, essere tanto più profondo e solido se si riaggancia al discorso di lotta contro la politica edilizia padronale che per gli uni vuol dire mancanza di case e situazione abitativa drammatica e per gli altri vuol dire disoccupazione, precarietà del posto di lavoro, lavoro in condizioni molto pericolose.

8 - **L'organizzazione interna**

La miriade di problemi che si incontrano , politici di valutazione della lotta in ogni momento, ed organizzativi di conduzione concreta della lotta, può venire risolta solo dalla organizzazione diretta e democratica degli occupanti stessi: e, superato un primo assemblearismo, la forma di

organizzazione dell' occupazione si è realizzata sui modelli della democrazia operaia in fabbrica.

Vale a dire che si sono eletti in assemblee di scala o piano i delegati di scala o di piano, e che l'insieme dei delegati ha dato vita al comitato che dirige l'occupazione, un vero e proprio consiglio di Fabbrica. Questa democrazia interna si è dimostrata capace di affrontare i vari problemi.

9 - **Strumenti legali**

Parlare di strumenti legali nel caso di una lotta apertamente illegale come l'occupazione, può apparire strano. In realtà spesso esistono spazi legali e come tali vanno utilizzati in pieno.

Innanzitutto - nel caso di occupazione di stabili di speculazione - è indispensabile aggrapparsi a tutti gli appigli per portare sino in fondo la denucia degli abusi della speculazione.

In secondo luogo, come azione preventiva nei confronti delle ordinanze di sgombero, possono essere usate le tardive sentenze - favorevoli - sugli occupanti di via Tibaldi e di V.le Mac Mahon in cui questi vengono giudicati "innocenti" in quanto hanno agito **"in stato di necessità"**: bisogna al più presto organizzare un numero - più consistente possibile - di occupanti con situazioni abitative che ne dimostrino l' "evidente stato di necessità" (sfratti, sovraffollamenti, ecc.) e con compagni avvocati andare dal magistrato che si occupa del caso e presentargli richiesta di revoca dello sgombero o il "non luogo a procedere"

Capitolo 13

Domande di alloggio per le case popolari. Criteri di assegnazione.

Parlare dell'assegnazione delle case costruite con i soldi pubblici e destinate ai lavoratori richiede sia pur brevemente un accenno al problema delle case popolari.

1 - **Le case popolari non le fanno**

Le norme, anche le più recenti, che sembrano migliorare i criteri di assegnazione, i punteggi e la formazione delle graduatorie, la composizione delle commissioni che formano le graduatorie, non modificano l'aspetto centrale del problema: **la politica di non intervento dello Stato nel campo delle abitazioni.**

Di fronte alla nostra situazione di "fame di case" **l'edilizia pubblica fa poco o niente: si è mantenuta per qualche anno a livello del 6 per cento delle abitazioni costruite, scendendo poi fino al 3,5 per cento.**

A peggiorare una situazione già gravissima si aggiungono altri elementi:
- i contributi che, sotto varie forme, vengono puntualmente trattenuti sulle buste-paga dei lavoratori, sono solo in minima parte utilizzati per costruire case, ma trovano altri impieghi (finanziamenti ai padroni, alle campagne elettorali di alcuni partiti, banche svizzere, ecc.);
— le case vengono spesso assegnate a chi non ne ha bisogno e che sa trovare "la strada giusta" per raggiungere lo scopo (bandi aziendali fatti conoscere solo a pochi dirigenti o capi, raccomandazioni, assegnazioni a poliziotti e carabinieri che possono tenere sotto controllo la situazione del quartiere).

2 - **Assegnazione delle case popolari**

Le recenti disposizioni stabiliscono:
- gli alloggi pubblici non sono più riservati ai lavoratori dipendenti o ai pensionati, ma sono assegnabili anche a industriali, commercianti, liberi professionisti purchè non abbiano un altro alloggio idoneo in proprietà nel comune di residenza o un alloggio che renda più di 500.000 lire all'anno e purchè **non abbiano un reddito familiare annuo superiore a 4 milioni.**

Quest'ultimo limite tocca soprattutto le famiglie dei lavoratori dipendenti che non possono sfuggire ai controlli fiscali, mentre lascia le porte aperte alle categorie sulle quali una verifica del reddito è sempre stato impossibile.

3 - **La commissione di assegnazione**

- La commissione è composta da:
1 magistrato (Pres. della Comm.)
il presidente dell'IACP
il sindaco del Comune
il Direttore dell'Ufficio prov. del lavoro
un funzionario della Regione
3 rappresentanti organizzazioni sindacali dei lavoratori dipendenti più rappresentative su base regionale 2 rappresentanti delle organizzazioni degli assegnatari più rappresentanti su base regionale
1 rappresentante dei lavoratori autonomi.

— I punteggi da assegnare:
(Vengono allegati i criteri in fondo al capitolo secondo il decreto delegato di Andreotti).

— Tutte le domande devono essere presentate all'Istituto Autonomo per le Case Popolari oppure spedite a mezzo di raccomandata, **entro il 15 ottobre**.

4 - **Il controllo operaio sulle assegnazioni**

Di fronte alla situazione esaminata risulta evidente che **solo la lotta dei lavoratori potrà imporre la costruzione di più case e bassi livelli degli affitti in quartieri** che non siano dormitori e dovrà rivendicare una "giusta assegnazione" delle case popolari.

Questo può essere **realizzato attraverso il controllo operaio:**

sia sulle case già affittate perchè molte di queste sono state assegnate a chi non ne ha bisogno attraverso le più svariate forme di intrallazzo, sia sulle case da assegnare;

controllo che non può essere effettuato solo all'interno delle commissioni di assegnazione da burocrati sindacali, ma deve essere attuato dalle organizzazioni sindacali attraverso gli strumenti della democrazia operaia (consigli di fabbrica, CUZ) e dalle organizzazioni degli inquilini;

controllo che garantisca l'assegnazione delle case su basi territoriali, ossia negli stessi quartieri in cui i lavoratori abitano o lavorano da molti anni.

In tutti i casi di sfratto, in tutti i casi di lotta dove gli affitti sono troppo alti, dove le case sono troppo vecchie o dove i padroni buttano fuori con le vendite frazionate, dobbiamo considerare l'IACP come una controparte, costringendolo a dare le case, facendogli capire che non siamo più disposti a metterci in fila secondo assurde graduatorie e aspettare per anni.

Costringeremo così il potere pubblico a scegliere: o trova i soldi per fare le case oppure obbliga i padroni privati ad abbassare gli affitti e a sistemare le case vecchie e malsane.

5 - Delegazioni allo IACP

Un primo passo per ottenere questo, riguarda il modo di chiedere le case all'IACP:
— le domande devono essere presentate collettivamente dagli inquilini di uno o più stabili della zona, formando, in tutte le situazioni in cui è possibile, una delegazione come primo momento di pressione nei confronti dell'IACP;
- le domande devono essere accompagnate da una lettera in cui sono messe in evidenza le condizioni generali dello stabile, le situazioni delle famiglie, le disponibilità di terreni da requisire in zone per le case popolari;
- i lavoratori organizzati per attuare tutte le forme di pressione e di lotta necessarie devono far conoscere la loro situazione e coinvolgere nella loro lotta gli organismi di base sindacali presenti nella zona.

All.n.1 Cap.13

ARTICOLO 7 DEL DECRETO DELEGATO DI ANDREOTTI N.1035 DEL 30 DICEMBRE '72 GAZZETTA UFFICIALE N. 58 DEL 3-3-1973 SUI CRITERI DI PUNTEGGIO PER LE ASSEGNAZIONI DI CASE POPOLARI.

Art. 7

I punteggi da attribuire ai concorrenti sono stabiliti come segue:
1) richiedenti che abitino con il proprio nucleo familiare da almeno due anni alla data del bando:
a) in baracche, stalle, grotte e caverne, sotterranei, centri di raccolta, dormitori pubblici o comunque in ogni altro locale procurato a titolo precario dagli organi preposti all'assistenza pubblica o in altri locali impropriamente adibiti ad abitazione e privi di servizi igienici propri regolamentari, quali soffitte, bassi e simili: punti4;
b) in uno stesso alloggio con altro o più nuclei famigliari, ciascuno composta da almeno due unità:
legati da vincoli di parentela o di affinità entro il quarto grado: punti 1;
non legati da vincoli di parentela o di affinità: punti 2.
La condizione del biennio non è richiesta quando si tratti di sistemazione derivante da abbandono di alloggi a seguito di calamità o di imminente pericolo di crollo riconosciuto dall'autorità competente;
2) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio a seguito di ordinanze di sgombero emesse dall'autorità competente non oltre tre anni prima dalla data del bando: punti 2;
3) richiedenti che debbano abbandonare l'alloggio per motivi di pubblica utilità risultanti da provvedimenti emessi dall'autorità competente o per esigenze di risanamento edilizio accertate dall'autorità comunale non oltre tre anni prima della data del bando: punti 3;

4) richiedenti che abitino alla data del bando col proprio nucleo famigliare:
a) in alloggio superaffollato;
da 2 a 3 persone a vano utile: punti 2;
oltre 3 persone a vano utile: punti 3; oltre 4 persone a vano utile: punti 4;
b) in alloggio antigienico, ritenendosi tale quello privo di servizi igienici o che presenti umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o idroscopicità, ineliminabili con normali interventi manutentivi, da certificarsi dall'autorità competente: punti 2;
c) che siano costretti a vivere separati dal proprio nucleo familiare, in quanto nel comune sede di lavoro, distante oltre 8 ore con gli ordinari mezzi di trasporto dal comune di residenza della famiglia, non dispongono di alloggio idoneo: punti 3;

5) richiedenti il cui nucleo familiare sia composto da:
3 unità: punti 1;
4 unità: punti 2
5 unità: punti 3;
6 unità: punti 4;
7 unità: punti 5;
8 unità e oltre: unti 6;
6) richiedenti il cui reddito familiare complessivo mensile, al netto degli oneri fiscali e contributivi, risulti;
non superiore a L. 100.000: punti 5;
da L. 100.001 a L. 150.000: punti 4;
da L. 150.001 a L. 200.000: punti 3;
7) richiedenti che abitino in un alloggio il cui canone, quale risulta dal contratto di locazione registrato, incida in misura non inferiore al venticinque per cento sulla capacità economica media determinata ai sensi del terzo comma del successivo art. 19: punti 2;
8) richiedenti grandi invalidi civili e militari o profughi dalla Libia che non svolgano alcuna attività lavorativa: punti 2;
9) richiedenti che siano lavoratori dipendenti emigrati all'estero: punti 3;
10) richiedenti che abitino in alloggio che debba essere abbandonato a seguito di ordinanza o sentenza esecutiva disfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale o per immoralità: punti 3;
Non sono cumulabili i punteggi di uno stesso paragrafo, nonchè, tra loro, quello di cui ai punti 2), 3), 4) lettere b) e c) e 8).
Sono invece cumulabili fra loro e con i precedenti i punteggi di cui ai punti 1), lettera b), 4), lettera a), 5), 6), 7), 9), e 10).

All. n. 2 al Cap. 13

TESTO DEI REQUISITI PER ESSERE AMMESSI AL BANDO DI CONCORSO PER L'ASSEGNAZIONE CASE POPOLARI, NEL TESTO DIFFUSO DALLO IACP MILANESE.

Requisiti per l'ammissione al concorso

A norma dell'art. 2 dell'intestato D.P.R. 30-12-1972 n. 1035 può partecipare al presente concorso colui che:
a) sia in possesso della cittadinanza italiana. E' peraltro ammesso al concorso anche il cittadino straniero appartenente ad uno Stato la cui legislazione consenta analoga facoltà al cittadino italiano;
b) abbia la residenza in uno dei Comuni del comprensorio o dimostri di svolgervi la propria attività lavorativa.
E' ammesso altresì a partecipare al concorso il lavoratore emigrato all'estero, il quale ha facoltà di concorrere in un solo Comune da indicare in una dichiarazione raccolta da una rappresentanza consolare, che rilascerà un certificato da allegare alla domanda;
c) non risulti nel terriorio dei Comuni del comprensorio titolare di un diritto di proprietà, di usufrutto, di uso od abitazione su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare, oppure di uno o più alloggi in qualsiasi località del territorio nazionale che, dedotte le spese nella misura di un quarto, consenta un reddito superiore a L. 400.000.
Si precisa che è da considerarsi adeguato un alloggio composto di un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare e comunque non inferiore a due e non superiore a cinque, e che non sia stato dichiarato igienicamente non idoneo dall'Autorità competente;
d) non abbia ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il contributo o con il finanziamento agevolato - in qualunque forma concesso - dello Stato o di un altro Ente pubblico;
e) non fruisca di un reddito annuo netto complessivo per il nucleo familiare superiore a L. 4.000.000.
In relazione a quanto previsto nei predetti capi c) ed e), si intende per nucleo familiare la famiglia composta dal capo famiglia, dal coniuge e dai figli leggittimi, naturali riconosciuti ed adottivi e degli affiliati se con lui conviventi.
Fanno parte altresì del nucleo familiare, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado e gli affini fino al secondo grado purchè stabilmente conviventi con il concorrente da almeno due anni alla data di pubblicazione del presente bando. I collaterali e gli affini debbono risultare anche a carico del concorrente.
I requisiti per concorrere all'assegnazione degli alloggi debbono essere posseduti alla data di pubblicazione del presente bando.
I requisiti di cui ai capi c) e d) debbono sussistere anche in favore dei componenti il nucleo familiare del concorrente.
Ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. n. 1035, qualora prima della consegna dell'alloggio venga accertata la mancanza nell'assegnatario di qualcuno dei requisiti prescritti o di qualcuna delle condizioni che avevano influito nella sua collocazione in graduatoria, la consegna sarà sospesa e si procederà ad idonea istruttoria che potrebbe comportare l'annullamento dell'assegnazione.

Capitolo 14

Contro i padroni delle città. Le occupazioni di aree.

1-Le manovre dei padroni della città

Speculazione sulle aree ancora libere, abbattimento di case vecchie o fabbriche e costruzione di uffici, supermercati o case di lusso, concentrazione delle attività terziarie nelle zone centrali, stabili malsani e cadenti per i proletari, affitti elevati per quei lavoratori che hanno la "fortuna" di abitare in case decenti case popolari sempre in numero insufficiente costruite alla periferia, prive di servizi, trasporti, verde e attrezzature sociali:**in questa direzione si muove lo sviluppo capitalistico della città** seguendo la legge del profitto che i lavoratori pagano con condizioni di vita che vanno sempre peggiorando.

E' possibile fare qualcosa? Possono gli abitanti dei quartieri opporsi a questa concezione della città e organizzarsi affinchè vengano costruite case popolari, servizi sociali, al posto degli stabili di lusso e di altre forme di speculazione? Anche se nelle grosse città come Milano ad esempio, è impossibile invertire la tendenza di sviluppo urbano capitalistico, tuttavia pensiamo sia possibile porre un freno a tale tendenza e organizzarsi per poter operare un controllo sulle aree rimaste ancora libere e su quelle minacciate dalla speculazione edilizia.

2 -I modi principali con cui i padroni eludono le loro leggi

Esiste tutta una legislazione urbanistica sul come programmare e regolare lo sviluppo della città. Su quest'insieme di leggi torniamo in appendice per non appesantire il capitolo: comunque c'è da notare come i padroni della città in tantissimi casi non rispettino, anzi calpestino apertamente questa legislatura.

Le forme di abusivismo che più spesso sono messe in atto dalle amministrazioni comunali subordinate agli interessi degli speculatori, e sulle quali occorre particolarmente vigilare, sono:
- rilancio di licenze edilizie su aree destinate dal Piano Regolatore ad usi pubblici o a zona agricola, o alla applicazione della legge 167; rilascio di licenze edilizie per volumi superiori a quelli consentiti dal piano;
- rilascio di licenze edilizie su aree dove è prescritta dal piano la preventiva approvazione del piano particolareggiato e della lottizzazione conven-

zionata;
- approvazione di lottizzazioni convenzionate che non rispettano tutte le condizioni stabilite dalla legge per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione (costruzione servizi sociali) e la cessione di aree per usi pubblici.

3 -**Come lottare, come muoversi**

Nella pratica, quando si tratti di lottare per ottenere la revisione dei piani inadeguati o la realizzazione delle previsioni di interesse pubblico, occorre prima di tutto individuare le aree rimaste libere nel quartiere o quelle soggette a qualsiasi tipo di speculazione (demolizione di case, fabbriche, irregolarità nella concessione di licenze edilizie, evasione dei vincoli ecc.) poi, se già non si conoscono, sentire le esigenze dei lavoratori del quartiere(tramite inchiesta) e propagandarle con volantinaggi, mostre fotografiche, assemblee, manifestazioni ecc.

In questa fase dell'intervento è importante acquisire tutti gli elementi che possono permettere anche un'azione legale nei confronti degli speculatori o dell'amministrazione comunale, per irregolarità ecc. e denunciarli pubblicamente.

E' evidente che le**controparti** contro cui gli abitanti di un quartiere si devono muovere per salvaguardare un'area sono l'amministrazione comunale e i proprietari dell'area (generalmente grosse immobiliari)

Per quanto riguarda l'amministrazione comunale, il primo passo da compiere è nei confronti del**Consiglio di Zona del decentramento** che dovrebbe essere sempre a conoscenza di quanto avviene nel territorio rispetto alla situazione urbanistica e relative licenze edilizie, anche se il consiglio di zona ha solo la possibilità di dare pareri, fare proposte o al massimo di fare controlli in materia urbanistica: andare al Consiglio di Zona ha quindi essenzialmente un significato di denuncia e di propaganda all'interno del quartiere e possibilmente di coagulazione e omogeneizzazione di più forze.

E' comunque importante fare votare mozioni che appoggiano le richieste degli abitanti del quartiere, fare in modo che vengano stampati manifesti a spese del Consiglio di Zona e presentare proposte precise sull'utilizzo delle aree (contropiani di zona).

Di tutto questo bisogna informare l'amministrazione comunale con lettere ecc. e se esiste la forza di mobilitazione necessaria, bisogna organizzare**manifestazioni davanti agli uffici degli assessori responsabili e davanti al Comune.**

4 -**Occupazione delle aree libere**

L'azione nei confronti degli speculatori deve essere dura e decisa: la forma di lotta che l'Unione Inquilini ha sperimentato più volte è quella**dell'occupazione dell'area.** Anche in questo caso dipende dal livello di mobilitazione raggiunto; l'occupazione può essere simbolica, con una tenda messa per uno o più giorni e con la raccolta di firme di adesione, oppure più stabile (ad esempio se l'area dovesse essere destinata a verde e campo giochi, si possono costruire alcune attrezzature e iniziare effettivamente ad utilizzarle con i bambini del quartiere)

Nel caso in cui i lavori stiano per iniziare o siano già iniziati, occupare l'area significa**bloccare il cantiere.** A questo punto la lotta diventa molto più dura perchè vuol dire fare picchetti continui e numerosi e inoltre dover affrontare il problema degli edili che lavorano nel cantiere a cui bisogna poter garantire la sicurezza del posto di lavoro e conquistarne la solidarietà.

Come esempio di una lotta per la salvaguardia di un'area alleghiamo una mozione inviata alla Giunta comunale e una mozione votata dall'assemblea degli abitanti di un quartiere.

ALLEGATO AL CAPITOLO 14. STRUMENTI URBANISTICI. PIANO REGOLATORE GENERALE. PIANI PARTICOLAREGGIATI. ESPROPRIO. LICENZE EDILIZIE.

I Comuni con un numero di abitanti superiore a 50.000 hanno l'obbligo di formare il **Piano Regolatore Generale** del proprio territorio.

Il piano regolatore generale deve considerare la totalità del territorio comunale.

Esso deve indicare essenzialmente:

1) la rete delle principali vie di comunicazione stradale, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;
2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;
4) le aree da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico, nonchè ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;
5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;
6) le norme per l'attuazione del piano.

Il piano regolatore generale stabilisce le aree sulle quali, per poter costruire, occorre la preventiva approvazione di esecuzione (in cui tra l'altro devono essere determinati: - gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione,gli elenchi catastali delle proprietà da espropiare o da vincolare),e le aree sulle quali viceversa è possibile l'edificazione con la sola licenza edilizia. E' nell'interesse della collettività che le aree soggette a piani particolareggiati siano estese e coprano tutte le zone di sviluppo e quelle con edilizia degradata da ristrutturare.

Il P.R.G. (Piano regolatore generale) deve essere adottato dal Consiglio Comunale, pubblicato per raccogliere le osservazioni dei cittadini, quindi approvato dalla Regione (l'istruttoria richiede mediamente dai due ai cinque anni tra rinvii e riadozioni) e per essere poi variato richiede la preventiva autorizzazione della Regione. Il Piano regolatore generale vale a tempo indeterminato, cioè fino a quando non viene variato o sostituito. Durante il periodo di istruttoria vige la "salvaguardia", che significa che non può essere fatto niente che sia in contrasto col piano. Tutti i comuni sono autorizzati ad adottare un P.R.G., ma solo quelli inseriti in appositi elenchi sono obbligati a farlo, oltre a quelli con più di 50.000 abitanti.

I Piani esecutivi previsti dalla legge del 1942 (e successive modificazioni) sono il "Piano particolareggiato di attuazione" e la "lottizzazione convenzionata".

I Piani esecutivi possono essere adottati solo nell'ambito di piani generali vigenti, con una procedura analogaa quella dei piani generali. Il contenuto dei piani esecutivi, che normalmente riguardano singole porzioni dell'aggregato urbano, consiste nel definire la collocazione e la dimensione di ogni singolo fabbricato e delle altre opere di urbanizzazione (strade, giardini, parcheggi, spazi pubblici, verde privato, portici, attrezzature pubbliche, ecc.) e le norme per la loro esecuzione che deve avvenire entro il termine di 10 anni.

Il piano particolareggiato è uno strumento elaborato e adottato dall'Amministrazione Comunale che ne impone l'esecuzione ai proprietari delle aree interessate singolarmente o riuniti in consorzio con ridistribuzione delle carature di proprietà, oppure lo esegue direttamente espropriando i privati quando questi non siano consenzienti.

Le difficoltà e le lungaggini richieste da queste operazioni hanno sempre scoraggiato le amministrazioni comunali dall'impiego di questo strumento, inducendole a introdurre invece l'istituto compromissorio della lottizzazione convenzionata, originariamente non previsto dalla legge (ma neppure vietato o impedito) e poi ratificato con le integrazioni introdotte dalla legge-ponte (765).

La lottizzazione convenzionata è in sostanza un piano particolareggiato di iniziativa privata con il quale il proprietario di un'area si impegna ad attuare le previsioni del P.R.G. e ad eseguire le necessarie opere di urbanizzazione con cessione al comune delle aree pubbliche previste.

Quest'ultimo strumento è stato ampiamente utilizzato. soprattutto prima della legge-ponte, come strumento di contrattazione per definire le destinazioni dei P.R.G. in formazione e quindi per strumentalizzare le scelte urbanistiche secondo le maggiori o minori possibilità di recuperare tangenti illecite per i partiti di maggioranza o per i singoli assessori.

Un ultimo strumento previsto dalla legge del 1942 è quella del "Programma di Fabbricazione", che in sostanza dovrebbe essere un allegato del Regolamento Edilizio per i comuni privi di P.R.G., limitato all'indicazione sommaria delle direttrici di sviluppo dell'abitato, e che invece è divenuto nella pratica uno strumento di contenuto identico al P.R.G. ma di più facile approvazione (la procedura è più rapida), e perciò preferito dai comuni minori oppure come strumento di sondaggio e di salvaguardia prima di adottare il P.R.G. In realtà il Programma di Fabbricazione non consente espropriazioni nè piani di attuazione imperativi, e dovrebbe quindi essere abbandonato come strumento definitivo di gestione urbanistica.

E' importante saper riconoscere nelle prescrizioni di piano dove si nascondono i pericoli e dove invece occorre battersi per realizzare la previsione o imporne il rispetto.

La prima questione da chiarire è se il piano (sia il Piano Regolatore Generale sia il Piano di Fabbricazione) è stato adottato prima o dopo il 2 aprile 1968, poichè solo con un decreto ministeriale in questa data sono stati finalmente prescritti i valori minimi di aree da vincolare per i servizi pubblici in proporzione alle aree destinate alla residenza.Nei piani precedenti questa proporzione è quasi sempre sottovalutata e perciò bisogna esigere che il piano venga adeguato e riadottato disponendo i necessari vincoli per servizi pubblici sulle aree ancora inedificate e soprattutto nelle zone più densamente popolate e proletarie, non solo nella zona di sviluppo ma anche nel corpo della città

La seconda condizione da verificare è quella che riguarda l'esistenza o meno di un piano per l'applicazione della legge 167 (aree per l'edilizia

economica popolare) e la proporzione tra questo piano e le previsioni di capacità residenziale totale del piano urbanistico.

Mentre è conveniente, ai fini della lotta per il contenimento della speculazione edilizia, che il piano urbanistico preveda aree per la residenza nella quantità strettamente necessaria allo sviluppo per 10 anni, è viceversa importante che la quota di queste aree riservate alla 167 sia la più ampia possibile, e cioè raggiunga la proporzione del 60 per cento dei volumi edificabili che è il massimo consentito dalla legge, e questo per sottrarre aree alla speculazione privata ed ampliare invece il campo d'interveto pubblico. E' molto importante anche che siano assoggettati al piano della legge 167 i vecchi quartieri centrali degradati abitati da proletari, perchè questi quartieri sono i più soggetti agli interventi speculativi che implicano demolizioni, allontanamenti dei proletari dalla città, trasformazione in uffici, negozi, banche, residenze di lusso.

Capitolo 15

Le altre lotte nei quartieri. L'autoriduzione delle bollette. La lotta per i trasporti.

1 - Lottiamo non solo sulla casa.

L'attacco dei padroni alle condizioni di vita delle masse popolari non avviene certo soltanto attraverso la questione "casa".

Questa incide sicuramente in modo maggiore, ma ci sono altre grosse questioni: in particolare la questione dei prezzi, quella delle tariffe pubbliche (luce, gas, acqua, telefono), quella della scuola dell'obbligo, e quella dei trasporti.

Certo l'esperienza dell'Unione Inquilini è indirizzata più sulle questioni abitative: non per questo - se si vogliono affrontare e risolvere i concreti problemi dei proletari - si è disinteressata a lotte sugli altri problemi, anzi spesso l'Unione Inquilini li ha decisamente affrontati, o direttamente o con le strutture di base già esistenti che se ne occupano.

L'esperienza è frammentaria ancora ma è egualmente importante inserire le indicazioni e problematiche di lotta che già ci sono proprio per indicare uno sforzo che ogni organismo di massa nel territorio deve fare verso l'insieme dei problemi.

2 - Lotta al decretone e al carovita

Questo discorso diviene tanto più urgente ed attuale nel periodo in cui scriviamo - l'autunno inverno '74-in cui l'attacco alle condizioni di vita si è fatto estremamente pesante ed aggravato dal "decretone" di Rumor che per ogni nucleo familiare comporta un aggravio mensile di 25-30.000 lire (dati **dell'Ufficio economico e riforme della CGIL**).

Da qui l'urgente necessità di difendere il salario e i bassi redditi non solo in fabbrica, ma anche sul territorio

Qui di seguito riportiamo alcune indicazioni di lotta su tre problemi: **bollette luce, telefono, trasporti.**

3 -No al rincaro delle bollette dell'energia elettrica

Il decretone comporta gravissimi aumenti per i consumi medi e grossi risparmi per i consumi maggiori. "Gli oltri 11 milioni di utenti, se mantengono il vecchio contratto pagheranno, escluse le imposte, il 71 per cento in più, e se dovranno rinnovare il contratto l'aumento sarà oltre l'86 per cento.....Questi dati sono riferiti ad una potenza contrattuale media di 3,5

KW ed un consumo di 1.680 KWh - dato medio del '72 -" FIDAE-CGIL, luglio '74, pag. II.
Del resto di che razza di aumento si tratti è dimostrato anche dal fatto che il gettito delle nuove tariffe è stato (prudentemente) calcolato intorno agli 800/850 miliardi annui, tenendo conto che nel '73 l'introito per vendita di energia è stato di 1.300 miliardi.
Abbiamo già detto che l'utenza popolare è quella che paga la gran parte di questi aumenti. Per le grandi utenze, infatti, il decretone prevede anzi la diminuzione della tariffa, che per le utenze oltre i 25.000 KWh passa da lire 5,70 di prima a 5 lire al KWh.
Gli alti consumi sono sfacciatamente favoriti in particolare dalla introduzione della quota fissa: dice l'organo dei lavoratori elettrici della CGIL "......se si ipotizzano tre utenze di consumi annui rispettivamente di 1.680KWh, di 3.360 KWh, e di 10.000 KWh: il costo per KWh per il primo utente risulta di lire 44,27, per il secondo di lire 34,27, per il terzo di lire 28,58. L'utente con consumo inferiore paga perciò per KWh il 30 per cento in più del secondo e circa il 55 per cento in più del terzo. Non è altro che il criterio di progressività inversamente proporzionale al reddito sempre applicato al nostro paese, a cominciare dalle forme di tassazione". FIDAE-CGIL,cit.

Contro questa colossale truffa la risposta deve essere l'autoriduzione delle bollette al 50 per cento.

Il modo di organizzare questa lotta è il seguente:

Organizzare dei **comitati di raccolta** delle bollette, là dove non esistono altri organismi di fabbrica o di quartiere.

Compilare insieme i Conti Correnti Postali, con l'importo decurtato del 50 per cento scrivendo sulle "COMUNICAZIONI DEL MITTENTE" la seguente clausola: "Secondo le indicazioni del Comitato di......"

Inviare come Comitato di...... all'ENEL di zona la motivazione dell'autoriduzione, con raccomandata-ricevuta-di-ritorno.

Plubblicizzare e propagandare la lotta sui muri del quartiere, nelle assemblee popolari, dando sempre recapito del Comitato organizzatore.

I rischi che comporta l'autoriduzione sono ridotti: se la corrente viene tagliata, occorrono 1.500 lire per il riallacciamento. E' evidente come questi rischi si riducano fino a scomparire a seconda della dimensione e della organizzazione della lotta.

comunque laddove in uno stabile tutti fanno l'autoriduzione è bene tenere un inquilino che paga in modo regolare così che per legge non possa essere tagliato il cavo centrale.

Vicino al quadro dei contatori dello stabile, possono essere organizzati dei picchetti, in particolare di donne, o meglio ancora, messe delle grate con robuste catene e lucchetti, con la scusa che c'è pericolo per i bambini.

Inoltre, quando la lotta è estesa sul piano cittadino può essere compiuta un'opera di collegamento e informazione presso l'ENEL - in particolare presso le squadre degli staccatori - oltre che un'azione di propaganda perchè si rifiutino di colpire le lotte dei lavoratori.

CON LA NOSTRA LOTTA VOGLIAMO IMPORRE CHE VENGANO RIVISTI COMPLETAMENTE I CRITERI DI RIPARTIZIONE DEI COSTI.

4 - La lotta contro l'aumento delle tariffe dei trasporti pubblici

Questa lotta va agganciata alla problematica più generale della lotta per un servizio all'insegna della "comodità, velocità, sicurezza, e gratuità". Infatti a partire dalla reazione agli ultimi spropositati aumenti, possono essere avviate lotte più ampie sul problema in una prospettiva di vertenze cittadine e con ampie possibilità di coinvolgere il movimento operaio organizzato, il movimento studentesco e i lavoratori dei trasporti.

Rispetto agli aumenti dei trasporti urbani, che in questi gorni stanno diventando esecutivi in tutta Italia, la prima iniziativa da fare è quella di opporsi all'aumento stesso attraverso sia il lavoro di propaganda e sensibilizzazione sia mobilitando al massimo i lavoratori per il giorno in cui la Giunta comunale decide il rincaro.

L'importante è che questi rincari non passino impuniti: si può anche ottenere, con la mobilitazione, di contenere l'aumento del biglietto. Una volta che l'aumento è passato, vanno organizzate nei primi giorni manifestazioni di massa attuando lo sciopero generalizzato dei biglietti, possibilmente in concordanza con i lavoratori dell'ATM.

Gli obiettivi sono quelli della gratuità per fasce orarie, degli abbonamenti preferenziali ridotti per lavoratori,studenti, pensionati, insieme agli obiettivi circa il tipo di servizio e quelli interni dei dipendenti dell'ATM.

Anche su questo terreno è necessario cinvolgere le Organizzazioni Sindacali, come è sucesso anche a Torino, dove la FLM si è fatta promotrice dello sciopero dell'aumento, distribuendo abbonamenti settimanali al vecchio prezzo versando i soldi alle aziende private di trasporto, nominando dei delegati di pulman, per le linee extraurbane.

5 -Lotta al carotelefono

Un'altra iniziativa di lotta contro il caro-tariffe e per la loro riduzione è rispetto alle bollette del telefono. Questo problema riguarda una buona fetta di lavoratori e incide direttamente sul salario. In due quartieri romani questa lotta è stata fatta così: pagando solo il canone (circa 3000 lire al trimestre) e non gli scatti, con la motivazione che non vi erano forme di controllo sugli scatti e che alla SIP potevano gabolare a piacere. Su questa lotta è stata fatta una causa contro il taglio di una linea, che è stata vinta dai lavoratori.

Questa lotta ha certo un carattere limitato e come base di organizzazione principale il quartiere. Dobbiamo tener presente che sono previsti nuovi aumenti delle tariffe SIP.

Alleghiamo il testo del volantino dell'Unione Inquilini del 14 settembre 74 sull'autoriduzione delle bollette

RIFIUTIAMO L'AUMENTO DELLE TARIFFE ELETTRICHE

A Torino la federazione CGIL-CISL-UIL ha lanciato la parola d'ordine ai lavoratori torinesi di pagare a metà le bollette.
Anche a Milano paghiamo solo il 50 per cento di quel che vorrebbero Rumor e la DC.

AUTORIDUCIAMOCI LE BOLLETTE

Il governo Rumor fin dal 22 luglio '74 insieme al famoso decretone ed a altri aumenti delle tariffe pubbliche, ha deciso l'aumento delle tariffe dell'energia elettrica.

Dicono i sindacati CGIL degli elettrici:"Gli oltre 11 milioni di utenti se mantengono il vecchio contratto pagheranno, escluse le imposte, il 71 per cento in più e se dovranno rinnovare il contratto l'aumento sarà oltre l'86 per cento". FIDAE-CGIL, luglio 74, pag.11.
Questo aumento pesa solo sui consumi popolari. In sostanza la DC ha deciso che il deficit ENEL - dovuto a malgoverno, clientele e prezzi bassi per i padroni - venga pagato per il 45 per cento dalle utenze domestiche (che usano solo il 23 per cento) e per il 2,8 dalle grandi utenze, (che ne usano il 18 per cento).

CONTRO QUESTO AUMENTO SI PUO' LOTTARE ORA E SUBITO. LA VOLONTA' DI LOTTA E PRIME INIZIATIVE GIA' CI SONO

Ecco alcuni esempi:
La federazione CGIL-CISL-UIL di Torino ha deciso di organizzare e lanciare la parola d'ordine dell'autoriduzione del 50 per cento delle bollette. E' l'organizzazione sindacale stessa che provvederà ad inviare alla ENEL le somme dimezzate raccolte.
Numerosi consigli di fabbrica della zona Bovisa di Milano si sono pronunciati per avviare lotte contro l'aumento, ed in particolare hanno parlato di sciopero o autoriduzione.
A Roma alcuni quartieri già si sono organizzati e già ora centinaia di proletari si autoriducono le bollette pagandole al prezzo che pagano i padroni.
La lotta delle bolletteè stata fattadal movimento operaio, all'Alfa di Milano, anni fa, durante un contratto; il CdF ha raccolto le bollette, vincendo una vertenza su di queste presso vari comuni della cintura.
QUINDI LOTTARE E' POSSIBILE, E'POSSIBILE ORGANIZZARSI PER RESPINGERE QUESTO AUMENTO.

I rischi, veramente minimi, possono essere affrontati e facilmente risolti organizzandosi in ogni caseggiato.

Organizzando lucchettature e schermature delle cassette di derivazione, facendo picchetti, facendo propaganda presso i lavoratori dell'ENEL e AEM.

Poi su queste lotte c'è già e va sempre più allargata e approfondita la solidarietà dei C.d.F., dei Consigli di zona sindacali intercategoriali.

INQUILINI LAVORATORI

organizziamoci nei caseggiati in comitati, che quando arrivano le bollette, raccolgano su Conti correnti postali le bollette ridotte al 50 per cento, le rispediscano all'ENEL o AEM e organizzino la difesa.

ORGANIZZIAMOCI IN TUTTI I QUARTIERI NELLA UNIONE INQUILINI

Nota per delegati e quadri sindacali

tariffe elettriche: un'ennesima rapina contro le masse popolari: paghiamo le nuove bollette al 50%

Nel pacchetto dei decreti governativi varato per far fronte alla attuale crisi economica, rientrano anche i provvedimenti CIP n. 34 e 38 relativi all'aumento delle tariffe elettriche. La logica di questi provvedimenti non si discosta da quella dei decreti legge e cioé :

- far pagare in pratica il costo della crisi alle classi meno abbienti.
- rastrellare con l'aumento delle tariffe i fondi necessari non solo al risanamento dei bilanci delle singole aziende dei pubblici servizi (ferrovie, trasporti urbani, acqua, gas, ecc.) ma soprattutto per finanziare i programmi di investimento dei medesimi, facendo gravare essenzialmente sui ceti più popolari la fornitura dei servizi sociali.

MODULO A

ALLEGATO 1

Alla Direzione AEM

Via Bertola, 48

TORINO

I lavoratori dipendenti dell'azienda .... a conoscenza della gravissima decisione assunta dal Comitato Interministeriale Prezzi, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n° 181 e 214 dell'11 luglio 1974 e 16 agosto 1974 che dispone la ristrutturazione delle tariffe elettriche.

Denunciano

la gravitá dei fortissimi aumenti che ne deriva a tutta l'utenza domestica, giá duramente colpita nel salario dal vertiginoso aumento del costo della vita.

Decidono

di respingere gli aumenti disposti e comunicano in accordo con le organizzazioni sindacali CGIL–CISL–UIL che sino a quando non verrá riunita la Commissione Nazionale, secondo gli impegni assunti dal ministro dell'Industria per un riesame delle tariffe, con conseguente e sostanziale modifica delle stesse, non effettueranno il pagamento delle bollette emesse contenenti gli aumenti, ma verseranno il 50% dell'importo attualmente richiesto quale acconto sulle nuove tariffe che dovranno venire contrattate.

COGNOME NOME	CENTRO CONTO	FIRMA

... te sotto. ... ricavati dalle precedenti bollette ...

ESEMPIO BOLLETTA ENEL (dalla bolletta ricavare i dati circoscritti)

ESEMPIO BOLLETTA AEM (dalla bolletta ricavare i dati circoscritti)

Appena trascritti i dati riconsegnare la bolletta all'interessato

Nel giro rapidissimo di alcuni giorni il Consiglio di fabbrica o il Comitato di quartiere dovrá consegnare alle sedi territoriali o provinciali piú vicine del sindacato (leghe, zone, sindacati di categoria ecc.) la 1ª parte del modulo che verrá inoltrata alle direzioni dell'ENEL e dell'AEM.

La seconda parte dovrá venire conservata dal consiglio stesso come documentazione e controllo.

Capitolo 16

Conclusioni. La piattaforma generale. Le vertenze di caseggiato e di quartiere.

Giunti alla fine di questo libro, esso appare per quello che voleva essere: un manuale per fare delle lotte contro i padroni delle case e delle città.

Proprio per questo non ha parlato ad esempio dell'espulsione dei lavoratori dal centro ma di come si fa lo sciopero dell'affitto, non ha parlato della politica dello IACP ma di come si fa l'autoriduzione. Una analisi più sistematica delle tendenze di sviluppo dei padroni della città la rimandiamo ad un altro libro in preparazione.

Non per questo, però, bisogna credere che le lotte siano lo sciopero dell'affitto e chiuso lì: questa è la forma di lotta, una delle tante elencate, che deve essere inserita in una piattaforma di obiettivi, per la vertenza e la trattativa.

Questo è il problema più importante, quello della piattaforma e degli obiettivi generali cui si ispira, quello della formulazione di vertenze non più chiuse nell'ambito angusto del singolo caseggiato ma che si inquadrano in una logica di quartiere e sù sù fino ad arrivare alla vertenza cittadina.

Questa è la logica su cui si muove e continuerà a muoversi l'Unione Inquilini.

All. n. 1

TESTO COMPLETO DELLA LEGGE N. 351 DEL 12 AGOSTO 74 CON INSERITE LE PARTI NON MODIFICATE DEL DECRETO–LEGGE N. 236 DEL 19 GIUGNO 74. GAZZETTA UFFICIALE N. 216 PAG. 5503.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

PROMULGA

la seguente legge:

Articolo unico

E' convertito in legge il decreto-legge 19 giugno 1974, n. 236, recante provvedimenti urgenti sulla proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani.

Art. 1.

"I contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, sono prorogati fino alla data del 30 giugno 1975 ovvero, qualora si tratti di immobile adibito ad uso di albergo, pensione o locanda, fino al 31 dicembre 1975. Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione la proroga si applica limitatamente ai contratti stipulati con conduttori o subconduttori che siano iscritti a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1972 per un reddito complessivo netto non superiore a 4 milioni di lire o che comunque abbiano percepito nel 1972 un reddito complessivo di pari misura determinabile ai sensi degli articoli 133, 135, 138 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645.

A decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, i canoni delle locazioni di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione ininterrottamente soggette a proroga legale, possono, a richiesta del locatore, essere così aumentati:

1) in misura non superiore al 20 per cento per i contratti stipulati anteriormente al 1°marzo1947;

2) in misura non superiore al 10 per cento per i contratti stipulati tra il 1°marzo 1947 e il 1°gennaio 1953.

Gli aumenti di cui al precedente comma si effettuano: per il caso previsto nel n.1 sul canone corrisposto alla data del 31 dicembre 1964 e determinato a norma dell'articolo 3 della legge 21 dicembre 1960, n. 1521; per il caso previsto nel n. 2) sul canone determinato a norma dell'articolo 1 della legge 6 novembre 1963, numero 1444.

Il locatore, per richiedere l'aumento, deve fornire la prova del canone, legalmente dovuto dal conduttore a norma del comma precedente, sul quale l'aumento stesso dovra essere applicato.

L'aumento non può essere richiesto nel caso in cui il conduttore sia iscritto a ruolo ai fini dell'imposta complementare per l'anno 1972 per un reddito complessivo netto non superiore a 1.200.000 lire, o comunque

abbia percepito nel 1972 un reddito complessivo netto di pari misura determinabile ai sensi degli articoli 133, 135, 136, 138 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645";

"Fino alla stessa data del 30 giugno 1975 è sospesa l'esecuzione di provvedimenti di rilascio degli immobili locati, ad eccezione di quelli fondati sulla morosità del conduttore o subconduttore, ovvero sull'urgente e improrogabile necessità del locatore, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria, dei propri figli o dei propri genitori".

Salvo quanto previsto dalle disposizioni della presente legge di conversione.

Nulla è innovato alle norme di cui al secondo, terzo, quarto e sesto comma dell'art. 1 del decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 495.

I canoni delle locazioni prorogate in virtù del presente provvedimento non possono essere aumentati anche quando l'immobile venga dato in locazione ad altro conduttore "il cui reddito non sia superiore a quello di cui al primo comma del presente articolo";

"Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle locazioni relative ad immobili adibiti ad uso di abitazione, diversi da quelli in cui il conduttore dimori abitualmente o comunque per motivi di lavoro".

"Art. 1-bis.— Nei contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione, in corso alla data di entrata in vigore della presente legge di conversione, stipulati successivamente al 1° dicembre 1969, fatta eccezione per quelli di cui al comma successivo, l'ammontare del canone, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, è quello corrispondente al canone dovuto, anche se da altro conduttore, alla data del 1° gennaio 1971. Qualora su tale canone siano stati comunque praticati aumenti, questi ultimi sono ridotti, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, in misura tale che gli aumenti stessi non risultino superiori al 10 per cento del canone dovuto, anche se da altro conduttore, alla data del 1° gennaio 1971.

Nel caso di immobili urbani, adibiti ad uso di abitazione, locati per la prima volta successivamente al 1° gennaio 1971, l'ammontare del canone, a decorrere dal primo giorno del mese successivo a quello di entrata in vigore della presente legge di conversione, non può superare quello corrispondente al canone iniziale della locazione, anche se stipulata con altro conduttore.

I canoni delle locazioni in corso alla data di entrata in vigore della presente legge, relativi ad immobili urbani adibiti ad uso di abitazione non soggetti alla proroga di cui al precedente articolo 1, possono essere aumentati, alla scadenza del contratto, anche quando quest'ultimo venga rinnovato con altro conduttore, in misura non superiore al 5 per cento del canone, determinato a norma dei commi precedenti in quanto applicabili. Tale disposizione si applica esclusivamente ai contratti la cui scadenza è

stabilita entro e non oltre la data del 30 giugno 1975.

Ai fini della applicazione delle norme di cui ai commi precedenti, il conduttore di immobile adibito ad uso di abitazione, ha diritto di richiedere al locatore l'importo del canone percepito dal precedente conduttore dello stesso immobile, alla data del 1° gennaio 1971 o del canone iniziale, nel caso di immobile locato per la prima volta successivamente a tale data, nonchè le generalità di tale conduttore. Il locatore deve comunicare le notizie di cui sopra entro trenta giorni del ricevimento della richiesta".

Art. 2.

L'articolo 2 è sostituito dal seguente:

"La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera di cui l'articolo 2 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, è prorogato al 31 dicembre 1975".

"Art. 2-bis.— In caso di morte del conduttore, se trattasi di immobile adibito ad uso di abitazione, la proroga di cui all'articolo 1 opera soltanto a favore del coniuge, dei figli, dei genitori o dei parenti entro il secondo grado del defunto con lui anagraficamente conviventi. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore di coloro che, per successione o per precedente rapporto, risultante da atto di data certa anteriore all'apertura della successione, continuino l'attività del defunto.

In caso di separazione legale o consensuale, di scioglimento o di cessazione degli effetti civili del matrimonio, la proroga di cui al primo comma opera a favore del coniuge diverso dalla persona del conduttore che, per effetto di accordo con l'altro coniuge o di decisione del giudice, conservi la propria residenza o dimora nello stesso immobile. Se trattasi di immobile adibito ad uso diverso da quello di abitazione, la proroga opera a favore del coniuge, diverso dalla persona del conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione legale o consensuale ovvero prima dello scioglimento o della cessazione degli effetti civili del matrimonio".

"Art. 2-ter.— Sono nulle le clausole contrattuali che contemplano l'obbligo di corresponsione anticipata del canone della locazione per periodi superiori a tre mesi, anche mediante rilascio di titoli di credito".

"Art. 2-quater.— Il primo comma dell'articolo 7 della legge 23 maggio 1950, n. 253, è sostituito dal seguente:

"La domanda giudiziale per far cessare la proroga nel caso previsto dal numero 1) del precedente articolo 4 non è proponibile da chi ha acquistato l'immobile per atto tra vivi finchè non siano decorsi almeno tre anni dall'acquisto, salvo che si tratti di sfrattati, di sinistrati, di profughi di guerra e di pensionati, nel qual caso il termine è ridotto a diciotto mesi".

"Art. 2—quinquies.— All'articolo 8 della legge 23 maggio 1950, n. 253, sono aggiunti in fine i seguenti commi:

"Il risarcimento dei danni di cui al precedente comma non può essere inferiore a dodici mensilità del canone dovuto dal conduttore.

A norma di quanto previsto dal precedente primo comma, si ritiene che

il locatore abbia adibito l'immobile all'uso in relazione al quale aveva agito, quando lo destini ad abitazione effettiva ovvero dia inizio in esso all'esercizio effettivo dell'attività di professionista, di artigiano, di commerciante o comunque lo destini effettivamente agli altri usi indicati nei precedenti articoli 4, primo comma, numeri 1) e 2), e 6, entro il termine di sei mesi, dal giorno in cui ha riacquistato la disponibilità dell'immobile stesso, salvo comprovate ragioni di forza maggiore".

"Art. 2-sexies.– Ogni pattuizione contraria alle disposizioni della presente legge di conversione è nulla, qualunque ne sia il contenuto apparente. Le somme sotto qualsiasi forma corrisposte dal conduttore o sub-conduttore in violazione dei divieti e dei limiti previsti dalla presente legge di conversione, possono essere computate in conto pigione o ripetute con azione proponibile fino a sei mesi dopo la riconsegna dell'immobile locato".

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserta nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque aspetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 12 agosto 1974

LEONE

RUMOR – ZAGARI–DE MITA –RIPAMONTI

Visto, il Guardasigilli: ZAGARI

All. N. 2

LEGGE 22 dicembre 1973, n. 841.

Proroga dei contratti di locazione e di sublocazione degli immobili urbani e degli immobili destinati ad uso di albergo, pensione e locanda.

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

promulga

la seguente legge:

Art. 1.

I contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani, già prorogati con il decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 495, sono ulteriormente prorogati fino alla data di entrata in vigore della legge relativa alla disciplina organica delle locazioni anche in materia di canoni e comunque non oltre il 30 giugno 1974.

Fino alla stessa data è sospesa l'esecuzione di provvedimenti di rilascio degli immobili locati, ad eccezione di quelli fondati sulla morosità del conduttore o subconduttore, ovvero sulla urgente e improrogabile necessità del locatore, verificatasi successivamente alla costituzione del rapporto locatizio, di destinare l'immobile stesso, a qualunque uso adibito, ad abitazione propria.

Nulla è innovato alle norme di cui al secondo, terzo quarto e sesto comma dell'articolo 1 del decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 495.

I canoni delle locazioni prorogate in virtù della presente legge non possono essere aumentati anche quando l'immobile venga dato in locazione ad altro conduttore il cui reddito non sia superiore a quello indicato nel primo comma dell'articolo 1 del decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973, n. 495.

Art. 2.

La scadenza del vincolo di destinazione alberghiera e le locazioni di immobili adibiti ad albergo, pensione o locanda, già prorogate a norma dell'articolo unico della legge 11 dicembre 1971, n. 1115, nonchè con il decreto-legge 24 luglio 1973, n. 426, convertito nella legge 4 agosto 1973 n. 495, sono ulteriormente prorogate fino al 30 giugno 1974.

Art. 3.

La morosità può costituire causa di risoluzione dei contratti di locazione e di sublocazione di immobili urbani prorogati in virtù della presente legge solo quando si protragga per almeno due mesi, oppure per tre mesi quando sia ricollegabile alle precarie condizioni economiche del conduttore,

insorte successivamente alla stipulazione del contratto, per disoccupazione involontaria o per grave malattia del conduttore medesimo.

Art. 4.

Il deposito cauzionale richiesto dal locatore per tutti i tipi di locazione non può essere superiore a due mensilità del canone di locazione e deve essere depositato su conto bancario vincolato.
Gli interessi debbono essere accreditati al conduttore.

Art. 5.

Dopo il primo comma dell'articolo 663 del codice di procedura civile, è aggiunto il seguente comma:
"Nel caso che l'intimato non sia comparso, la formula esecutiva ha effetto dopo trenta giorni dalla data della apposizione".

Art. 6.

Per i contratti di locazione e sublocazione prorogati in virtù della presente legge è fatto divieto di aumentare la spesa relativa alla fornitura dei servizi, se non per comprovati aumenti dei costi del personale e dei servizi pubblici corrispondenti.
Se le spese di gestione del servizio di riscaldamento sono, per contratto a carico del conduttore, questi interviene, in luogo del locatore, nelle assemblee condominali convocate per deliberare sulle spese medesime e sulle modalità di gestione del servizio.
Qualora si tratti di edificio non in condominio, i conduttori di cui al precedente comma deliberano, in apposita assemblea, convocata dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori, sulle spese e le modalità di gestione del servizio. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini.
Il diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per la fornitura di servizi a carico, per contratto, del conduttore si prescrive nel termine di due anni.

Art. 7.

Nei contratti di locazione e di sublocazione relativi ad immobili urbani adibiti ad uso abitazione, il cuo canone non superi l'importo di lire 1.500.000 annui, il rimborso delle spese di registrazione del contratto, sostenute da una delle parti, può essere richiesto all'altra parte soltanto nella misura della metà della somma effettivamente pagata.

Art. 8.

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione nella "Gazzetta Ufficiale" della Repubblica Italiana.
La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserta nella Raccolta ufficiale delle leggi e dei decreti della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 22 dicembre 1973

LEONE

Rumor - Zagari - De Mita

Visto, il **Guardasigilli**:ZAGARI.